



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 16 juni 2022 (zaaknummer 2853278)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 voorziet in het amoveren van sierteeltbedrijven, gesitueerd buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop, het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burger/plattelandswoningen, het veranderen van een bedrijfsbestemming en het verruimen van woonbestemmingen. De percelen, waarop het plan betrekking heeft, zijn: Dijk tussen 2a en 3 en Noordpolder 10 te Benthuisen/ Heimansbuurt 2 en Toegangseweg 5 te Alphen aan den Rijn/ Ringdijk 3, Voorweg 34b, Westeinde 31-33, 32a, 39a, 39c en Westzijdeweg achter 21-23 en 27 te Hazerswoude-Dorp.

1.2. Zienswijzen

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

1.4. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld en BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Dijk tussen 2a en 3, Benthuizen.		
a.	Reclamant geeft aan dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde (burenakkoord) die is verbonden aan de onderhavige ontwikkeling voorafgaande principe-uitspraak op het initiatiefverzoek van de initiatiefnemers.	Een burenakkoord is bedoeld om het draagvlak voor een initiatief c.q. ontwikkeling in beeld te brengen. De voorwaarde van het burenakkoord houdt alleen in dat wanneer belanghebbenden geen problemen hebben met een ontwikkeling, dit ervoor kan zorgen dat er bestuurlijk eerder in het voordeel van een initiatiefnemer wordt beslist over een afwijking van het planologisch regime. Het niet (geheel) verkrijgen van een burenakkoord staat de indiening van een aanvraag voor een afwijking van het planologisch regime niet in de weg en het bestuur dient daarover een beslissing met een volledige	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		belangenafweging te nemen. De enkele omstandigheid dat voor een ontwikkeling geen (volledig) draagvlak bestaat is voorts geen dragend argument voor het weigeren van de planologische medewerking, vergelijk met onder meer de uitspraak van de van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4209. De betreffende principe-uitspraak op het initiatiefverzoek van de initiatiefnemers betreft, zoals ook daarin nadrukkelijk is weergegeven, overigens een ambtelijke reactie. Het bestuur is niet gebonden aan deze ambtelijke reactie en dient dus een eigen afweging te maken.	
b.	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regeling omdat: 1. er geen bouwcontingent is ontstaan dat op de ontwikkellocatie kan worden ingezet; 2. onduidelijk is of het bouwcontingent ter beschikking staat	In de zienswijze van reclamant wordt voor wat de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gewezen naar de <i>beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte regeling Greenport</i>	Zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van paragrafen 2.2 , 2.3 en 3.2 van de toelichting en artikel 8.4.1 van de regels van het bestemmingsplan.

	van de initiatiefnemers van de ontwikkeling; 3. geen sprake is van een aantoonbare ruimtelijke winst; 4. geen sprake is van een maatschappelijke of ruimtelijke meerwaarde van de compenserende bebouwing.	<i>Regio Boskoop.</i> Deze beleidsnotitie is, zoals ook in de notitie aangegeven, van toepassing op transformatielocaties binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop. Het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 heeft evenwel betrekking op locaties die liggen buiten het boom- en sierteeltconcentratiegebied. De uitgangspunten voor de toepassing van de Ruimte- voor- Ruimte regeling voor locaties buiten het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Boskoop, zijn opgenomen in het op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde <i>visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit</i>. In de toelichting van het	
--	---	--	--

		(ontwerp)bestemmingsplan is dit visiedocument ook aangehaald. 1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor de ontwikkeling gebruik zal worden gemaakt van bouwcontingent dat afkomstig is van het perceel Noordpolder 11 te Benthuisen. Voor dit perceel is de sierteeltbestemming komen te vervallen met het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour (vastgesteld: 26 september 2019). Als gevolg daarvan is het gebruik voor sierteelt onder het overgangsrecht gebracht. Van sanering in de zin van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is sprake als de (bestaande) sierteeltactiviteit ter plaatse is/wordt beëindigd. Door het gebruik onder het overgangsrecht te brengen is het planologisch geborgd dat de bestaande sierteeltactiviteit zal worden	
--	--	--	--

		beëindigd. Het perceel Noordpolder 11 is in 2021 verkocht aan Boerenland B.V. en de sierteeltactiviteit op het perceel is beëindigd. Het perceel is, conform het bestemmingsplan uit 2019, in gebruik als grasland. Op grond van het bovengenoemde visiedocument is niet algemene bedrijfsbeëindiging het uitgangspunt maar het saneren van sierteelt, inclusief eventuele bebouwing die daarvoor wordt aangewend. In het bestemmingsplan uit 2019 heeft een beoordeling op perceelsniveau plaatsgevonden. Het was derhalve niet nodig dat de betrokken boomkwekerij ook zijn percelen elders aan de Noordpolder zou beëindigen. 2. In verband met de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen in het	
--	--	--	--

		bestemmingsplan is op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening met de desbetreffende grondeigenaren een anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst is onder meer bepaald dat, op straffe van verbeuring van een direct opeisbare boete, met de bouw van een woning moet worden gewacht tot het moment dat sanering van de locatie(s) en/of de eventuele daarop aanwezige bebouwing waarop het daarvoor benodigd bouwcontingent ontstaat, heeft plaatsgevonden en de gemeente hierover schriftelijk is bericht. Uit eigen waarnemingen is al geconstateerd dat de sanering heeft plaatsgevonden. De gemeente is nog in afwachting van een schriftelijke bevestiging. In verband met de publiekrechtelijk borging van het vorenstaande is in het bestemmingsplan daarvoor een	
--	--	--	--

		voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het enkel ontbreken van een regeling voor het verhandelen van bouwrechten maakt voorts niet dat bouwrechten niet verhandeld kunnen worden. Een bouwrecht is een vermogensrecht en dus (civielrechtelijk) verhandelbaar. De eigenaar van een bouwrecht (de sanerende partij) kan dit recht overdragen, tenzij uit een specifieke regeling zou voortvloeien dat dit niet of slechts onder voorwaarden mogelijk is. Van een dergelijke regeling is evenwel voor deze geen sprake. 3. Bij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gekeken naar een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering op de sanerings- en compensatielocatie. De beoordeling vindt mede plaats aan de hand van de uitgangspunten uit het visiedocument <i>Transformatie van bedrijven buiten de</i>	
--	--	---	--

		<i>sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit.</i> In de toelichting van het bestemmingsplan uit 2019 is de ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocatie Noordpolder 11 reeds beschreven. In de toelichting van het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan is ook al ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitswinst. In de zienswijze is evenwel aanleiding gezien om een nadere onderbouwing daarvan in het bestemmingsplan op te nemen. 4. De ontwikkeling ligt in een gebied waaraan in de provinciale omgevingsverordening een beschermingscategorie (groene buffer) is toegekend. De provinciale omgevingsverordening bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen zo'n gebied zijn toegestaan. Het bestemmingsplan	
--	--	---	--

		dat zo'n ontwikkeling mogelijk maakt dient evenwel een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderkend dat de ontwikkeling zich bevindt in een gebied waaraan een beschermingscategorie. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. De zienswijze heeft evenwel aanleiding gegeven om een nadere onderbouwing daarvan voor de onderhavige ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen.	
2.	De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Dijk tussen 2a en 3, Benthuisen.		
a.	Reclamanten geven aan dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde (burenakkoord) die is verbonden aan de onderhavige ontwikkeling voorafgaande principe-uitspraak op het initiatiefverzoek van de initiatiefnemers.	Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar punt sub a van zienswijze nr. 1.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

b.	Reclamanten vragen zich af of hun reactie naar de initiatiefnemers wel is betrokken bij de verslaglegging van de initiatiefnemers in de richting van de gemeente.	De initiatiefnemers hebben de gemeente een participatieverslag overgelegd. In dat verslag is ook de reactie van reclamanten opgenomen. Zie voorts reactie op sub a.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
3.	De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Voorweg 34b, Hazerswoude-Dorp.		
a.	Reclamant is van mening dat het uitzicht vanuit zijn woning door de ontwikkeling zal worden beperkt.	Er wordt niet ontkend dat de onderhavige ontwikkeling enige gevolgen kan hebben voor het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) bestaat er evenwel geen blijvend recht op vrij uitzicht. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen (uitzicht e.d.) mag volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) bovendien worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een bouwplan ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is reeds bebouwing toegestaan met een vergelijkbare beperking van het uitzicht vanuit de woning van reclamant; op grond van het geldende bestemmingsplan is op de onderhavige ontwikkellocatie een bouwvlak aanwezig waarop één woning gerealiseerd mag worden. De onderhavige ontwikkeling ziet in een kleine uitbreiding van dit bouwvlak in zuidelijke – (verder) van de woning van reclamant afliggende – richting, waardoor er binnen dit bouwvlak twee woningen kunnen worden gebouwd. Het uitzichtverlies is bovendien	
--	--	--	--

		beperkt door de oriëntatie en de ligging van de woning van reclamant ten opzichte van de ontwikkellocatie alsook vanwege reeds bestaande bebouwing en groen tussen het perceel van reclamant en de ontwikkellocatie. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat er voor wat betreft uitzicht vanuit de woning van reclamant geen sprake is een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	
b.	Reclamant vraagt hoe het zit met planschade.	Indien reclamant van mening is dat de onderhavige ontwikkeling leidt tot waardevermindering van zijn woning, kan hij daarvoor op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek indienen. Het genoemde artikel voorziet in een afzonderlijke regeling voor planschade. Mede daarom wordt in een mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant in redelijkheid geen aanleiding	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		gezien om van het verlenen van medewerking aan de ontwikkeling af te zien.	
c.	Reclamant wenst graag te vernemen wat de ontwikkeling (precies) inhoudt en verzoekt in de gelegenheid te worden gesteld om een nadere mondelinge toelichting te geven.	Op 2 maart 2022 heeft een overleg met reclamant plaatsgevonden. Tijdens het overleg zijn de ontwikkeling en de beweeggronden voor medewerking daaraan toegelicht en heeft reclamant zijn onder a en b genoemde grieven (nader) uiteengezet.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
4.	Hoogheemraadschap van Rijnland		
a.	Er bestaat geen bezwaar tegen het plan.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
b.	Wel wordt verzocht om een aanpassing van het plan in verband met: 1. toename verhard oppervlak; 2. locaties binnen dubbelbestemming waterkering.	Aan het verzoek tot aanpassing is tegemoet gekomen: – voor wat betreft de toename verhard oppervlak is in de toelichting van het bestemmingsplan nu verwezen naar regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland. – voor de locaties met de dubbelbestemming waterkering is de door het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgestelde passage één op één	Zienswijze heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

		overgenomen.	
c.	Daarnaast wordt aangegeven dat bij uitvoering van handelingen en/of werkzaamheden in kern- en beschermingszone en/of kwel- en opbarstgevoeliggebied rekening dient te worden gehouden met een vergunning- en/of instemmingsplicht en regelgeving vanuit Rijnland.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Betrokkenen zijn reeds geïnformeerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Hieronder zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Samenvatting	Aanpassing	Conclusie
In het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 was nog geen rekening gehouden met het raadsbesluit van 28 januari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan en de beheersverordening Cultuurhistorie.	De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 zijn aangepast en/of aangevuld aan de hand van het bestemmingsplan en de beheersverordening Cultuurhistorie.	De regeling uit het bestemmingsplan en de beheersverordening Cultuurhistorie is in het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 verwerkt.
In het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 is abusievelijk de mogelijkheid voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen en silo's bij agrarische (sierteelt)bedrijven komen te vervallen (artikel 3.2 onder f van de regels).	Overeenkomstig het thans geldend planologisch regime is aan de tabel, behorende bij artikel 3.2 onder f van de regels van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021, is de mogelijkheid voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen en silo's bij agrarische (sierteelt)bedrijven opgenomen.	Aan artikel 3.2 onder f van de regels van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 is de mogelijkheid voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen en silo's bij agrarische (sierteelt)bedrijven opgenomen.

