

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2904353
Datum	: 7 juni 2022
Onderwerp	: Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021

Voorstel:

- 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 gewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 24 maart tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in het omzetten van drie bedrijfswoningen, het wijzigen van een bedrijfsterceel met het oog op een toekomstbestendige bedrijfsvoering, het bestemmen van een restperceel voor een passende bedrijfsfunctie, het verwerken van een verleende vergunning voor opslagboxen en het via de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling realiseren van een nieuwe woning. De percelen, waarop het plan betrekking heeft, zijn: Baanwegsekade 20-24/Jagerspad 10 en Biezen 103-105 en achter 107 in Boskoop en Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 en Loeteweg 9 in Hazerswoude-Dorp.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingekomen. Een van deze zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend door Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, namens de eigenaren van de volgende locaties binnen het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop:

- Baanwegsekade 20-24/Jagerspad 10 (Boskoop)
- Biezen 103-105 en achter 107 (Boskoop)
- Burg. Smitweg tussen 17 en 19 (Hazerswoude-Dorp)
- Loeteweg 9 (Hazerswoude-Dorp)

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de betreffende eigenaren opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van omzetten van drie bedrijfswoningen, het wijzigen van een bedrijfsterrein met het oog op een toekomstbestendige bedrijfsvoering, het bestemmen van een restterrein voor een passende bedrijfsfunctie, het verwerken van een verleende vergunning voor opslagboxen en het via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling realiseren van een nieuwe woning.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplannen Buitengebied Boskoop (incl. actualisaties) en Sierteeltgebied (incl. herzieningen);
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

De voornoemde aanvraag ziet op het omzetten van drie bedrijfswoningen, het wijzigen van een bedrijfsterrein met het oog op een toekomstbestendige bedrijfsvoering, het bestemmen van een restterrein voor een passende bedrijfsfunctie, het verwerken van een verleende vergunning voor opslagboxen en het via de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling realiseren van een nieuwe woning.

De nu geldende planologische regimes staan de voornoemde ontwikkelingen niet toe. Deze ontwikkelingen op de voornoemde locaties worden planologisch mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021. De ontwikkelingen zijn evenwel in overeenstemming met het bovengenoemd kader en het opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan voldoet aan de (overige) vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat de locatie Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 niet kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de woning op deze locatie dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om de Hogere waarde voor te bereiden en vast te stellen. Het Hogere waarde besluit is inmiddels door de Omgevingsdienst Midden Holland genomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid ontstaat door efficiënt ruimtegebruik: het bundelen, concentreren en herstructureren van teeltgronden in het sierteeltconcentratiegebied. Hiermee kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke en wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart.

Voor het bouwen van de nieuwe woning is bovendien een omgevingsvergunning nodig. De uitwerking en beoordeling van de woningen op het gebied van duurzaamheid vinden plaats in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Participatie

Van 24 maart tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een tweetal zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan op gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van een enkele ambtshalve wijziging. De redenen daarvoor zijn verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (bijlage 1).

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd (bijlage 3).

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

De kosten voor het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de ontwikkeling en realisatie van de betreffende (bouw)plannen, inclusief het bouwrijp maken daarvan, alsook het aanleggen van de nodige groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en/of andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de initiatiefnemers.

In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente zijn de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de

gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 wordt dit plan, alsook het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder, gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Tegen beide onderdelen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021;
2. Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021;
3. a t/m c Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021; - Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,



de burgemeester,

Jul ^{ies}

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022

Zaaknummer : 2904353

Onderwerp : Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2022, en gehoord de
beraadslagingen over het amendement in de raad van 22 september 2022,

besluit:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 (Hazerswoude-Dorp);
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 (Hazerswoude-Dorp).
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

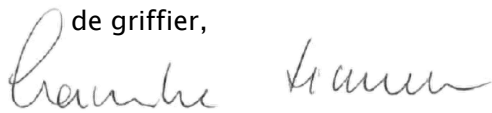
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021;
- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2022

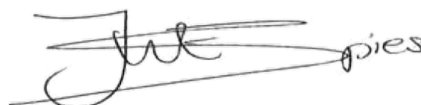
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

Agendapunt 6 raadsvergadering 22 september 2022

Onderwerp: Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021, betreffende locatie Burgemeester Smitweg 17 – 19.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen d.d. 22 september 2022.

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

2. Met inachtneming van beslispunt 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, **met dien verstande dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 (Hazerswoude–Dorp);**
3. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 gewijzigd vast te stellen, **met dien verstande dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 (Hazerswoude–Dorp).**

Hoofdzaken:

Op grond van onderstaande en eerder door de gemeenteraad vastgestelde documenten zijn wij van mening dat de aanvraag voor een extra woning op bovengenoemd perceel ongewenst is.

- De beleidsnotitie Ruimte voor ruimte, vastgesteld door de raad op 23 februari 2017. Deze notitie vermeldt bij de locatiekeuze voor een compensatiewoning: “ Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot de bouw van een groot aantal woningen in het buitengebied. Bij de bouw van compensatiewoningen ten aanzien van de locatiekeuze wordt in beginsel de volgende prioriteitsvolgorde gehanteerd:
 1. Compensatie in of direct grenzend aan een woonkern.
 2. Compensatie in de daarvoor aangewezen transformatiegebieden.
 3. Compensatie op de saneringskavel zelf.

De gekozen locatie voor de compensatiewoning is in strijd met de hoofdregel van de door de Raad op 23 februari 2017 vastgestelde beleidsnotitie Ruimte voor ruimte binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop.

- De Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio

Boskoop “Een Nieuwe waarde”, vastgesteld door de raad op 13 december 2018.

Op pagina 2 staat de kaart van de transformatiegebieden waaruit blijkt dat de Burg. Smitweg daarbuiten valt. De transformatiegebieden worden begrensd door de Voorweg en de Loete (Hoofdstukken 5.8 en 5.9).

- Beantwoording van Artikel 40 vragen SGP-fractie d.d. 28 juni 2022.
De beantwoording van vraag 4 heeft betrekking op de mogelijke precedentwerking in geval van toestemming voor een woning op die locatie. De geuite zorg hieromtrent krijgt bevestiging in de Nota beantwoording Zienswijzen van 9 november 2021 waarin we lezen: “tegen bestemmingswijzigingen van gelijklopende strekking bestaan van gemeentewege in beginsel geen beletselen”.

Daarmee wordt de deur voor mogelijke precedentwerking open gezet.

- Het Parapluplan Bestemmingsplan Cultuurhistorie, vastgesteld door de raad op 28 januari 2022.
Van belang is de toelichting in bijlage 1. In het RAAP-rapport dat ten grondslag ligt aan de cultuurhistorische waardenkaart wordt op pagina 61 de ontwikkeling van de Rietveldse polder en de Veenplas reeds vanaf 1841 alsmede de cultuurhistorische waarde duidelijk aangemerkt. De Stichting Museum Hazerswoude in samenwerking met de gemeentelijke Erfgoedcommissie refereert hier ook aan.

In het rapport behorende bij de cultuurhistorische waardenkaart staat dat bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden moeten worden gerespecteerd en de historische karakteristieken waar mogelijk worden versterkt.

Onderbouwing

1. *De gekozen locatie voor de compensatiewoning is in strijd met de hoofdregel van de door de Raad op 23 februari 2017 vastgestelde beleidsnotitie Ruimte voor ruimte binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop.*

Deze notitie vermeldt immers bij de locatiekeuze voor een compensatiewoning: “Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot de bouw van een groot aantal woningen in het buitengebied. Bij de bouw van compensatiewoningen ten aanzien van de locatiekeuze wordt in beginsel de volgende prioriteitsvolgorde gehanteerd:

- 1) Compensatie in of direct grenzend aan een woonkern.
- 2) Compensatie in de daarvoor aangewezen transformatiegebieden.

3) Compensatie op de saneringskavel zelf.

De locatie aan de Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 bevindt zich op geen van deze locaties. De transformatiegebieden staan onder andere aangegeven op blz. 8 van de Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio

Boskoop “Een Nieuwe waarde”, vastgesteld door de raad op 13 december 2018.

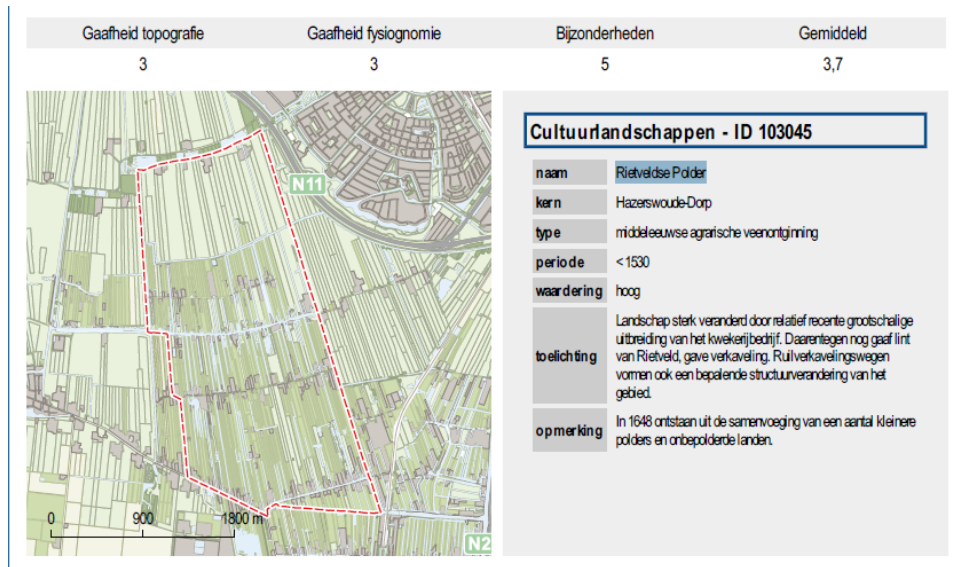
Deze nota bevat een visie; op blz. 30 wordt een opening geboden om op andere dan de genoemde locaties Ruimte voor ruimte compensatie te bieden, namelijk op voor de sierteelt incurante locaties.

Ook daar moet echter aan de voorwaarden worden voldaan zoals het belang van behoud van cultuurhistorische waarden.

2. De bewoordingen in de tekst van de beleidsnotitie (‘in beginsel’ en ‘prioriteitsvolgorde’) laten enige ruimte voor uitzonderingen. Gelet op het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden, welk belang hieronder bij 4. aan de orde komt, wordt geen uitzondering gemaakt.
3. Onder 3.3. bevat deze notitie een hardheidsclausule: “3.3 Bij het beoordelen van aanvragen kan van het voornoemde beoordelingskader worden afgeweken in die gevallen dat onverkorte toepassing daarvan voor één of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de hiermee te dienen doelen.”
In dit geval is er geen sprake van een dergelijk bijzonder ‘hardheidsgeval’. De hoofdregel van de regeling wordt hier toegepast op een regulier verzoek. Het belang van de initiatiefnemer om ter plaatse nabij de veenplas een woning te bouwen komt apart aan de orde na punt 4. dat betrekking heeft op het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden.

De voorgestelde compensatielocatie bevindt zich in de Rietveldse Polder. Het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie dat de raad op 28 januari 2022 heeft vastgesteld, heeft mede betrekking op deze polder. Een belangrijke onderligger van dit bestemmingsplan is het RAAP-rapport 3332 van 18 mei 2018 dat ten grondslag ligt aan de cultuurhistorische waardenkaart. Op pagina 61 van het rapport komt de ontwikkeling van de Rietveldse polder en de Veenplas reeds vanaf 1841 alsmede de cultuurhistorische waarde aan de orde. Het is van groot belang dat dit relict, het cultureel-historische element veenplas aan de Burgemeester Smitweg, herkend kan blijven. Dat past ook bij de aanbeveling in het rapport op blz. 155 dat historische verschillen herkenbaar moeten blijven en contrasten behouden of versterkt moeten worden.

Op blz. 29 van Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart, Deel 1 van 5 Catalogus 1 – Landschap krijgt de Rietveldse Polder waardering ‘hoog’:



4. Gewezen moet ook worden op het advies d.d. 1 september 2022 van de Stichting Museum Hazerswoude die samenwerkt met de gemeentelijke Erfgoedcommissie welk advies een bezwaar bevat tegen het verder ontnemen van het zicht op de veenplas.

Ook wordt gewezen op de door de raad op 27 januari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie die op blz. 164 tien identiteitsbepalende kernkwaliteiten bepaalt waaronder bij 3. 'Cultuurhistorie'. Iedere tijdlaag laat zijn cultuurhistorische sporen (of 'eigen' aardigheden) in het landschap achter. Deze moeten beleefd kunnen blijven worden.

Behoud van zoveel mogelijk zicht op de veenplas is ook van belang vanuit het oogpunt van dagtoerisme. Op blz. 48 onder Aandachtspunt 1. noemt de vastgestelde Omgevingsvisie het belang van cultuurhistorische elementen voor het uitbouwen van kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen waarbij het wandel- en fietsroutenetwerk, met name in het buitengebied hierbij van belang is.

In het bestemmingsplan Cultuurhistorie is op blz. 17 van de Toelichting ingegaan op de categorieën historische bouwkunst, ensembles en niet-gebouwde objecten. De veenplas valt onder de categorie niet-gebouwde objecten. Werkzaamheden aan de plas maar ook in de omgeving vallen onder artikel 5 dat slechts een omgevingsvergunning ten aanzien van gebruikswijzigingen of voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerk) eist om de extra gegeven bestemming – voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart – te beschermen.

Deze doelstelling wordt niet bereikt door het slechts opnemen van deze aanvullende omgevingsvergunning omdat nieuwbouw evenzeer deze doelstelling kan schaden.

Daarentegen kan geconstateerd worden dat die bescherming feitelijk wel plaatsvindt zolang de eigenaar er niet toe overgaat de primaire bestemming 'sierteelt' met kassenbouw uitvoering te geven.

Het is niet gewenst de huidige feitelijke bescherming op te geven voor een nieuwe bestemming die in strijd is met de cultuurhistorische doelstellingen.

Bovendien leidt het toelaten van deze bebouwing tot ongewenste precedentwerking, er zijn vergelijkbare locaties waar men wil bouwen. Waar het nodig is de cultuurhistorische doelstellingen te versterken en te stimuleren dat storende bebouwing wordt geamoveerd, past het niet om storende bebouwing toe te voegen en men gewend raakt aan dit proces.

Een niet-waakzame houding lijkt ook bij het college geaccepteerd te worden getuige de beantwoording van Artikel 40 vragen van de SGP-fractie d.d. 28 juni 2022.

De beantwoording van de gestelde vraag 4 heeft betrekking op de mogelijke precedentwerking in geval van toestemming voor een woning op die locatie. De geuite zorg hieromtrent krijgt voedsel in de Nota beantwoording Zienswijzen van 9 november 2021 waarin we lezen: "tegen bestemmingswijzigingen van gelijklopende strekking bestaan van gemeentewege in beginsel geen beletselen".

5. De initiatiefnemer heeft een belang bij het kunnen realiseren van de woning. De woning is gepland op een aantrekkelijke locatie. Het cultuurhistorische belang dat de geschetste waarden herkenbaar en beleefbaar blijven, leidt er toe dat het zicht op deze plas niet verder feitelijk verstoord moet worden. Dit collectieve belang is groter dan het individuele.
6. De indieners van dit amendement realiseren zich dat in het bovenstaande de cultuurhistorische belangen alleen zijn aangeduid en verdieping behoeven. Zij willen daartoe bevorderen dat nadere gegevens over deze locatie ter beschikking komen. Een verdere motivering van het besluit komt vervolgens ter beschikking. De weigering thans komt voort uit het voorzorgbeginsel: de aanwijzingen zijn nu al sterk genoeg dat hier de cultuurhistorische waarden door de bouw worden aangetast, welke aantasting feitelijk niet meer ongedaan zou kunnen worden gemaakt.

Hans van Kuijk,
SGP

Peter Versteeg,
Nieuw Elan

Ernst Jan Straver
PvdA

Nico de Jong
RGL

René Driesen
GL

Caroline Blom
CU

SP
Iris van de Kolk

--