

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3254985
Datum	: 13 februari 2024
Onderwerp	: Besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 inzake Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19, Hazerswoude-Dorp

Voorstel:

- 1 Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 december 2023 het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021, met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01, zoals vastgesteld op 22 september 2022 met de bijbehorende bestanden, te wijzigen door toevoeging van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp, in overeenstemming met het eerder ter inzage gelegde ontwerp;
- 2 Het gewijzigd bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 en bijbehorende bestanden, met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA02 digitaal vast te stellen onder de hiervoor onder 1 aangegeven wijziging;
- 3 De analoge afgeleide versie van het gewijzigde bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021, 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

De gemeenteraad heeft op 22 september 2022, na een aangenomen amendement, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp.

De eigenaren van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp hebben beroep tegen het besluit ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van

State heeft het beroep op 13 december 2023 gegrond verklaard en de gemeenteraad opgedragen om een nieuw besluit te nemen.

Met inachtneming van de voornoemde uitspraak heeft de gemeenteraad besloten om het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp alsnog in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 te bestemmen.

Inleiding/aanleiding

De gemeenteraad heeft op 22 september 2022 het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de vaststelling geen betrekking heeft op het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp.

De eigenaren van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp hebben beroep tegen het besluit ingesteld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep op 13 december 2023 gegrond verklaard en de gemeenteraad opgedragen om binnen 12 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen. Een afschrift van de uitspraak is bijgevoegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw besluit nemen ten aanzien van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp. Daarbij geldt dat de juridisch meest zekere weg is om alsnog uitvoering te geven aan het initiële (ontwerp)plan. Mocht de gemeenteraad daartoe niet willen overgaan, dan dient het onderhavige voorstel niet in stemming te worden gebracht, maar moet de gemeente raad zo snel mogelijk een richtinggevende en voorwaardelijke beslissing nemen op grond waarvan – na nader onderzoek en inspraak met betrokkenen – een nieuw weigeringsbesluit kan worden voorbereid; ook daarover worden betrokkenen dan (opnieuw) gehoord, voordat over een definitief herstelbesluit wordt besloten.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied (incl. herzieningen);
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020;
- Raadsbesluit van 22 september 2022 tot (gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (2904353);
- Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 december 2023.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Advies van AKD Advocatuur

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is aan AKD Advocatuur gevraagd om dezer uitspraak te analyseren van een oordeel over het vervolg te voorzien. Het advies van AKD Advocatuur is als bijlage aan dit voorstel gevoegd.

In het licht van deze uitspraak is het volgens AKD Advocatuur voor de gemeenteraad de juridisch meest zekere weg om alsnog uitvoering te geven aan het initiële (ontwerp)plan. Daarbij merkt AKD Advocatuur op dat het niettemin aan de gemeenteraad zelf is of hij het vernietigde deel van het bestemmingsplan alsnog – conform het initiële ontwerpbestemmingsplan – vaststelt. Het blijft dus aan de gemeenteraad voorliggend voorstel aan te nemen dan wel te weigeren; het gaat erom dat de gemeenteraad het besluit zorgvuldig voorbereidt en voldoende motiveert dat het tot een goede ruimtelijke ordening strekt. Zeker als de raad aan de weigering zou willen vasthouden, zou onderzocht kunnen worden of perceel als incourant voor sierteelt kan worden gezien en geschikt kan zijn als locatie voor een compensatiewoning. Bovendien vraagt een nieuw besluit tot weigering om een (zeer!) stevige motivering als het gaat om het cultuurhistorische en eventueel landschappelijke belang.

Reactie op uitspraak

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het besluit van de gemeenteraad ten aanzien van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp om een aantal redenen vernietigd. De redenen zijn hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

1. Procedure is onzorgvuldig verlopen

6.2 Naar het oordeel van de Afdeling stelt de raad terecht dat hij vanwege de aard van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan volgens vaste rechtspraak, zoals bijvoorbeeld de door de raad hiervoor aangehaalde uitspraak van 23 november 2011, overweging 2.4, acht kan slaan op niet tijdig ingediende zienswijzen of bezwaren. De Afdeling is echter van oordeel dat in dit geval, waarbij kort voor de raadsvergadering waarin zou worden besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan bezwaren naar voren zijn gebracht die aanleiding geven om een heel ander besluit te nemen dan het ontwerp, met grote negatieve gevolgen voor de initiatiefnemers, zo'n initiatiefnemer wel de mogelijkheid moet krijgen om te reageren op deze bezwaren. Op de zitting hebben < de eigenaren > naar voren gebracht dat zij bij de raadsvergadering aanwezig zijn geweest, maar hier ondanks hun verzoek niet de mogelijkheid hebben gekregen om te reageren. De raad heeft dit niet betwist. De Afdeling acht dit onzorgvuldig en verwijst naar haar uitspraak van 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6552, overweging 2.3.1. In deze uitspraak zag de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de procedure onzorgvuldig was verlopen, en achtte daarbij van belang dat de raad het collegevoorstel, waarin de raad wordt geadviseerd om een verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan af te wijzen, aan de initiatiefnemer kenbaar heeft gemaakt voordat de raad het bestreden besluit heeft genomen en die initiatiefnemer ook heeft gereageerd op dit advies. Omdat < de eigenaren > in dit geval schriftelijk noch mondeling tijdens de raadsvergadering, waar zij bij aanwezig waren, de mogelijkheid is geboden om te reageren op het voornemen van de raad om het plan voor het perceel niet vast te stellen, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de procedure in zoverre onzorgvuldig is verlopen. Dat is in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

Reactie

In overeenstemming met de in deze overweging genoemde uitspraak zal het onderhavige raadsvoorstel voorafgaande aan de raadsvergadering aan de eigenaren kenbaar worden gemaakt. Daarbij zullen de eigenaren de mogelijkheid verkrijgen om daarop te reageren.

2. Een voor sierteelt incurante locatie

10. < De eigenaren > betogen dat de raad er ten onrechte vanuit is gegaan dat de gekozen locatie voor het realiseren van een woning in strijd is met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Daartoe voeren zij aan dat het perceel valt binnen de zogenoemde

"sierteeltcontour" die in de Ruimte-voor-Ruimte regeling is vastgesteld en die overeenkomt met de kaart "Teeltgebieden" van de Verordening Ruimte 2014. Onderdeel van de hoofdregel is "compensatie in de daarvoor aangewezen transformatiegebieden". In de "Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop "Een nieuwe visie", vastgesteld door de raad op 13 december 2018 (hierna; de Visie) heeft de raad de volgende mogelijkheid voor compensatie opgenomen; "Binnen de sierteeltcontour bevinden zich percelen die door de ligging, omvang of vorm incurant geworden zijn. Deze locaties kunnen voor kleinschalige inpassing van Ruimte-voor-Ruimte woningen zeer geschikt zijn, zonder daarbij de sierteelt te frustreren". < De eigenaren >? voeren aan dat het perceel zo'n voor sierteelt incurante locatie is. Op de zitting is door < een van de eigenaren toegelicht > dat haar opa de Burgemeester Smitweg heeft aangelegd, waardoor het perceel is "afgesneden" van de boomkwekerij aan de Burgemeester Smitweg 18. Het perceel is in de huidige tijd niet economisch rendabel te exploiteren en is al jaren niet meer in gebruik bij de boomkwekerij.

10.1. De raad stelt dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling het gemeentelijk beoordelingskader is voor het toepassen van die regeling op transformatielocaties. In de Visie zijn de aangewezen transformatiegebieden beoordeeld als locaties met minder tot zelfs geen perspectief op duurzaam of economisch volwaardig sierteeltgebruik. De raad stelt zich op het standpunt dat hij in het kader van zijn Visie en beleid zorgvuldig heeft afgewogen welke gebieden zich voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling lenen. De raad stelt specifiek in die gebieden medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven, anders dan sierteelt. De raad stelt echter dat uit de zogeheten "kaart van transformatiegebieden" bij de Visie blijkt dat het perceel ver buiten de aangewezen transformatiegebieden valt, waardoor de Visie, noch de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de raad het perceel voor woningbouw in aanmerking laat komen.

Met betrekking tot het betoog dat het perceel incurant zou zijn geworden, stelt de raad zich op het standpunt dat nu het perceel buiten het transformatiegebied valt, compensatie in een dergelijk gebied niet aan de orde is. Daarbij stelt de raad dat de Visie geen zelfstandig beoordelingskader bevat voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, of onderdeel uitmaakt van het beoordelingskader in die regeling. In de Visie wordt volgens de raad onderschreven dat het eigenlijke beoordelingskader in de Ruimte-voor-Ruimte regeling besloten ligt. Zelfs al zou de Visie van betekenis zijn bij de beoordeling van de beoogde woningbouw in relatie tot de Ruimte-voor-Ruimte regeling, dan heeft deze volgens de raad geen normatief karakter. Het gaat immers om locaties binnen de sierteeltcontour die geschikt kunnen zijn voor kleinschalige inpassing van Ruimte-voor-Ruimte woningen. De door < de eigenaren > bedoelde passage uit de Visie biedt volgens de raad dan ook slechts een opening om op andere dan in de Ruimte-voor-Ruimte regeling genoemde locaties compensatie te bieden. De raad heeft op ruimtelijke gronden gemotiveerd dat deze locatie zich daar niet voor leent.

10.2. De Afdeling stelt vast dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling voorziet in het gemeentelijk beoordelingskader voor het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor transformatielocaties binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Boskoop van de gemeente Alphen aan den Rijn. Vervolgens is de Visie vastgesteld om de daarvoor benodigde ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. In de Ruimte-voor-Ruimte regeling is het volgende opgenomen over de locatiekeuze van een compensatiewoning: "Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot de bouw van een groot aantal woningen in het buitengebied. Bij voorkeur worden de compensatiewoningen gebouwd in/nabij de woonkernen en buiten het hoornen sierteeltconcentratiegebied. 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."

10.3. De Afdeling stelt vast dat het perceel niet in een woonkern ligt of daar direct aan grenst. Uit de "kaart van transformatiegebieden" bij de Visie blijkt dat het perceel buiten de daarvoor aangewezen transformatiegebieden valt. Transformatiegebieden zijn volgens de Visie sierteeltgebieden die door verschillende oorzaken (bereikbaarheid, ligging, afmeting, vorm e.d.) minder tot geen perspectief hebben op duurzaam en economisch volwaardig sierteeltgebruik in de nabije of verdere toekomst. Dat het perceel valt binnen het "Teeltgebied" op grond van de Verordening Ruimte, wil niet zeggen dat het perceel ook is aangewezen als transformatiegebied. Compensatie vindt voorts niet plaats op de saneringslocatie zelf. Op de zitting is toegelicht dat sanering inmiddels heeft plaatsgevonden op twee andere locaties en dat < de eigenaren > daaraan een bouwcontingent ontlelen.

10.4. De Afdeling overweegt dat in beginsel een prioriteitsvolgorde voor de locatiekeuze van compensatiewoningen wordt gehanteerd, zoals benoemd in de Ruimte-voor-Ruimte regeling. In de Ruimte-voor-Ruimte regeling staat niet dat geen mogelijkheid voor het bouwen van een compensatiewoning mag worden geboden buiten een van die drie gevallen. Sterker nog, er staat dat compensatiewoningen "bij voorkeur" op zo'n locatie worden gebouwd. In paragraaf 3.5 "Locaties voor Ruimte voor Ruimte" van de Visie staat: "Het aanwijzen van locaties waar toegekende Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gebouwd, is een aandachtspunt. In sommige gevallen kunnen Ruimte voor Ruimte woningen op de te transformeren locatie zelf worden ingepast, maar vaak kan dat niet met behoud van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Provincie Zuid-Holland verwijst in principe naar locaties buiten de sierteeltcontour. Langs de dorpsrand zijn enkele percelen beschikbaar die buiten de sierteeltcontour gelegen zijn. Grotere aantallen woningen zijn hier niet gewenst, omdat ze de specifieke ruimtelijke kwaliteit te veel aantasten. Spreiding van de aantallen van Ruimte voor Ruimte woningen is wenselijk om zoveel mogelijk gebiedsspecifieke gebiedskwaliteiten rondom de kern te behouden. Binnen de sierteeltcontour bevinden zich percelen die door de ligging, omvang of vorm incurant geworden zijn. Deze locaties kunnen voor kleinschalige inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen zeer geschikt zijn, zonder daarbij de sierteelt te frustreren. Door deze percelen in te zetten voor kleinschalige Ruimte voor Ruimte, is een betere spreiding mogelijk en wordt de dorpsrand daarmee ontzien (zgn. uitruil

van witte vlekken). Tevens kan het een goede oplossing zijn om binnen de Greenport over de gemeentegrenzen heen te kijken naar beschikbare locaties en deze in te zetten."

Als de Ruimte-voor-Ruimte regeling en deze passage uit de Visie in samenhang worden gezien, is het naar het oordeel van de Afdeling, anders dan de raad stelt, mogelijk om voor het realiseren van een compensatiewoning te kiezen voor een locatie die voor sierteelt incourant is geworden. Het toepassen van de hardheidsclausule uit 3.3 van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is naar het oordeel van de Afdeling niet aan de orde, omdat dus niet wordt afgeweken van het beoordelingskader. De raad heeft op de zitting desgevraagd gesteld dat hij bij de voorbereiding van het bestreden besluit niet heeft beoordeeld of het perceel zo'n voor sierteelt incourante locatie is. Op de zitting kon de raad ook geen antwoord geven op de vraag of dat zo is, terwijl < de eigenaren > hebben onderbouwd dat daarvan wel sprake is. De Afdeling begrijpt dit zo, dat het perceel is afgesneden van de boomkwekerij aan de overzijde van de weg en het vanwege de omvang en ligging niet rendabel is om hier boomkweekactiviteiten te ontplooien. De raad heeft niet onderzocht of het perceel als incourant voor sierteelt kan worden gezien en daarom geschikt kan zijn als locatie voor een compensatiewoning. De Afdeling is daarom van oordeel dat het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet zorgvuldig is voorbereid. Het betoog slaagt.

Reactie

Het oordeel van de Afdeling omtrent de prioriteitsvolorde wordt gedeeld. In het kader van het amendement is vanuit het college reeds weergegeven dat in de desbetreffende beleidsnotitie alleen een voorkeur voor locaties is uitgesproken. De voorkeur bestaat uit (transformatie)locaties in/nabij de woonkernen. Er zijn evenwel geen locaties in het boom- en sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop uitgesloten om in aanmerking te komen voor de bouw van compensatiewoningen.

De Afdeling stelt daarbij terecht dat in de transformatievisie nadrukkelijk de mogelijkheid is geboden voor het realiseren een compensatiewoning op een locatie die voor sierteelt incourant is geworden. Dat ter plaatse sprake is van een incourant sierteeltperceel is in het kader van het initiële ontwerpbestemmingsplan onderbouwd (het betreft een afgesneden perceel met een oppervlakte (excl. water) van slechts 1300 m² terwijl voor een (volwaardige) kwekerij een perceel met een omvang van zo'n 2 ha nodig is). Als de gemeenteraad aan de weigering wenst vast te houden dat dient te worden onderzocht of sprake is van een perceel dat nog wel courant is voor sierteelt en als gevolg daarvan daarom niet geschikt is als locatie voor een compensatiewoning.

3. Cultuurhistorische waarde

11. < De eigenaren > betogen dat het perceel geen hoge cultuurhistorische waarde heeft. De raad heeft ten onrechte niet bij de besluitvorming betrokken wat bij de aanvraag daarover naar voren is gebracht. Het feit dat de raad stelt dat de cultuurhistorische waarde van het perceel nog niet goed is beschreven en dat hij dat alsnog wil doen, getuigt volgens < de eigenaren > van onzorgvuldigheid bij het nemen van het bestreden besluit. Zij voeren daartoe aan dat juist kórt geleden een cultuurhistorische waardenkaart is vastgesteld met een daarbij behorend uitgebreid rapport en deskundig onderzoek, dat heeft geresulteerd in het

bestemmingsplan "Cultuurhistorie", vastgesteld op 27 januari 2022. Dat het perceel geen hoge cultuurhistorische waarde heeft, onderbouwen < de eigenaren > als volgt. De veenplas wordt in het rapport "... een uitnemend schoon en ruim uitzicht op Alphen, over den Rijn" van 1 juni 2018, opgesteld door RAAP (hierna: het RAAP-rapport) niet als zodanig benoemd. In het amendement wordt aan de passage "Plaatselijk herkennen we in de polder nog de relictten van de vervening in de vorm van veenplassen, zoals ten zuiden van de Burgemeester Smitweg" een veel zwaardere lading gegeven dan dat deze in het RAAP-rapport heeft. < De eigenaren > voeren aan dat geen vervening op grote schaal heeft plaatsgevonden, zoals elders in Hazerswoude wel het geval is geweest. Voorts voeren zij aan dat in de deel catalogi van de cultuurhistorische waardenkaart de veenplas niet voorkomt. Het in het amendement naar voren gebrachte argument dat "het van groot belang is dat dit relict, het cultureelhistorische element veenplas aan de Burgemeester Smitweg, herkend kan blijven", is niet terug te voeren op de culturele waardenkaart, aldus < de eigenaren >. < De eigenaren > voeren aan dat uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat de opstellers daarvan menen dat de veenplas cultuurhistorisch bezien niet meer bijzonder is dan de polder waar ze onderdeel van uitmaakt. Daarbij is de hoge cultuurhistorische waarde van de Rietveldse Polder als geheel geen reden om op het perceel geen woning toe te staan. Daarnaast betogen < De eigenaren > dat het cultuurhistorische beleid is opgezet om te beschermen en dat het met de cultuurhistorische waardenkaart geobjectiveerd en minder afhankelijk is gemaakt van de subjectieve beleving. In het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig aan de voorwaarden van het bestemmingsplan Cultuurhistorie getoetst. Deze toetsing is echter niet beoordeeld, waardoor de raad heeft nagelaten wat hij behoorde te doen. Als de veenplas al een cultuurhistorische waarde zou hebben, dan betogen < de eigenaren > dat de bouw van een woning daaraan minder afbreuk doet dan de bebouwing die er op grond van het huidige plan kan komen. Ook op de zitting hebben zij toegelicht dat er bedrijfsbebouwing kan komen tot aan de veenplas. < De eigenaren > voeren aan dat de raad er ten onrechte vanuit is gegaan dat het zicht op de veenplas door een woning belemmerd zal worden. Zo bevindt het beoogde bouwvlak zich aan de westzijde van de veenplas. Hoe het zicht vanaf de weg meer of anders wordt beperkt dan door de reeds bestaande bouwmogelijkheden is niet onderbouwd, aldus < de eigenaren >.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het cultuurhistorische argument tegen woningbouw op het perceel zwaar weegt. De raad stelt dat op grond van de Ruimte-voorRuimte regeling een ontwikkeling wordt beoordeeld op kwalitatieve verbetering, waarbij het onder meer gaat om het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In het amendement is gemotiveerd waarom de realisatie van een woning op het perceel vanwege het cultuurhistorisch belang niet wordt toegestaan. De raad verwijst daarbij naar het advies van de Stichting Museum Hazerswoude, die samenwerkt met de erfgoedcommissie. Ook verwijst de raad naar de Omgevingsvisie, die tien identiteitsbepalende kernkwaliteiten noemt, waaronder de cultuurhistorische sporen in het landschap. In de Omgevingsvisie is ook als aandachtspunt genoemd het belang van de cultuurhistorische elementen voor het uitbouwen van kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen, waarbij het wandelen fietsrouten netwerk, met name in het buitengebied, van belang is. De raad wijst tot slot op het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" waarin de veenplas valt onder de cultuurhistorisch waardevolle categorie "niet-gebouwde objecten" waarvan de waarden moeten worden behouden, versterkt en beschermd. De raad stelt zich dan ook op het standpunt dat de aanwijzingen dat de cultuurhistorische waarden door de

bouw van een woning onomkeerbaar zullen worden aangetast zo sterk zijn, dat de raad het bestreden besluit hierop heeft mogen baseren. De raad stelt zich op het standpunt dat de nieuwe bebouwing op het perceel het doorzicht naar de veenplas ontnemt en dat een woning afbreuk doet aan de openheid van het landschap.

11.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat de veenplas op zichzelf cultuurhistorisch van belang is en evenmin waarom de cultuurhistorische waarde van de veenplas zich verzet tegen het realiseren van een woning op het perceel, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was voorzien. Daartoe overweegt de Afdeling het volgende. Niet lang voor het bestreden besluit heeft de raad het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" vastgesteld en daaraan ging blijkens de toelichting bij dat plan een uitvoerig traject vooraf van onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten en het vaststellen van een cultuurhistorische waardenkaart. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" de bestemming "Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaa)heden)" gekregen. De Afdeling stelt vast dat uit de planregels volgt dat voor deze bestemming de minst strenge bescherming geldt van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Er gelden alleen aanvullende regels voor het uitvoeren van werk(zaa)heden) en niet voor het bouwen van een bouwwerk, zoals bij andere bestemmingen wel het geval is. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de veenplas zelf in geen van de bijlagen bij de planregels van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie", catalogus 1 t/m 9, als cultuurhistorisch waardevol is benoemd, uitsluitend als klein onderdeel van de veel omvangrijkere Rietveldse Polder als geheel. Kennelijk heeft de raad er daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" voor gekozen om aan het perceel "slechts" een bestemming toe te kennen die alleen aanvullende regels stelt voor het uitvoeren van werk(zaa)heden). Dat betekent dat het ook volgens de raad de vraag is welke waarde de veenplas precies heeft in cultuurhistorisch opzicht. Dat blijkt ook uit de passage uit het amendement waar staat: "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 Afdeling stelt daarnaast vast dat voor het perceel het bestemmingsplan "Sier-teeltgebied" uit 2010 geldt. Het perceel heeft daarin de bestemming "Agrarisch – Sier-teelt". Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bijvoorbeeld mogelijk om kassen met een oppervlakte van 3.000 m² te bouwen op het perceel. Zoals gezegd gelden voor het bouwen van bouwwerken op grond van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" geen aanvullende regels, zodat dat bestemmingsplan ook niet in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van kassen. Het argument van de raad dat een nieuw te bouwen woning het doorzicht naar de veenplas ontnemt, acht de Afdeling in het licht van de huidige bebouwingsmogelijkheden op het perceel onvoldoende om tot de conclusie te kunnen komen dat het realiseren van een woning leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de veenplas, als daar al een zelfstandige waarde aan kan worden toegekend. Daarnaast heeft het realiseren van de gewenste woning naar het oordeel van de Afdeling slechts in beperkte mate gevolgen voor het zicht dat voetgangers en fietsers op de veenplas hebben vanaf de Burgemeester Smitweg, niet alleen ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden, maar ook op zichzelf bezien. Daarbij acht de Afdeling van belang dat uit de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat

een bouwvlak staat weergegeven op een afstand van tussen de 3,5 en 4 meter tot de veenplas. Uit de planregels bij het ontwerpplan kan worden afgeleid dat de gewenste woning alleen binnen dat bouwvlak zou mogen worden gebouwd en dat de woning een maximale inhoud zou mogen hebben van 750 m³, en maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Gezien het voorgaande is de Afdeling, gelet op wat < de eigenaren > hebben aangevoerd, van oordeel dat de raad in het bestreden besluit niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom een nieuw te bouwen woning op de plek als weergegeven op de verbeelding van het ontwerpplan afbreuk doet aan het uitgangspunt om cultuurhistorisch waardevolle objecten te beschermen en waarom daar vanuit dat oogpunt geen medewerking aan kan worden verleend. Dat is in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

Reactie

Een bestuursorgaan dient te handelen volgens het door hen vastgestelde beleid.

De regeling uit het parapluplan Cultuurhistorie is 1 op 1 overgenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021. Daarmee wijzigt het ter plaatse toegekende beschermingsniveau niet. Als de gemeenteraad volhardend blijft in zijn standpunt dat het cultuurhistorische argument aan woningbouw op het perceel in de weg moet staan, spreekt het zijn eerdere overwegingen bij de vaststelling van dit cultuurhistorisch planologisch regime als het ware tegen. Op basis van het vastgestelde erfgoedbeleid lijken er geen gegronde redenen te zijn om een hogere cultuurhistorische waarde aan het onderhavige perceel en/of de veenplas te bedelen en de medewerking aan een nieuw te bouwen woning op de plek als weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te weigeren. Een andersluidend oordeel vraagt dus om (alsnog) een stevige, op onderzoek gebaseerde onderbouwing. Het weigeringsbesluit zou daarnaast mogelijk kunnen worden gemotiveerd met landschappelijke gevolgen.

Mede naar aanleiding van de onderhavige casus is toegezegd (eerder) te starten met de brede(re) tussenevaluatie Erfgoed. Deze evaluatie richt zich op twee onderzoeksvragen.

1. De eerste onderzoeksvraag betreft een brede tussentijdse evaluatie inzake de (algemene) uitwerking / toepassing van het bestemmingsplan / beheersverordening Cultuurhistorie.
2. De tweede onderzoeksvraag gaat op basis van een cultuurhistorische verdieping in twee gebieden na of hiervoor een technische herziening van het bestemmingsplan / beheersverordening Cultuurhistorie noodzakelijk is.

Met de evaluatie is een begin gemaakt en de uitkomst ervan wordt Q2 2024 verwacht. Of deze evaluatie ook een verandering van het beschermingsniveau op het onderhavige perceel en/of de veenplas betekent is bovendien nog niet gezegd.

4. Precedentwerking

12. < De eigenaren > betogen dat geen sprake is van ongewenste precedentwerking omdat zich geen strijd voordoet met beleid. De gevraagde aanpassing van de bestemming op het perceel is in lijn met de Visie. Zo is bepaald dat zich binnen de sierteeltcontour percelen bevinden die door de ligging, omvang of vorm incourant geworden zijn. Deze locaties kunnen voor kleinschalige inpassing van Ruimte-voor-Ruimte woningen zeer geschikt zijn, zonder daarbij sierteelt te frustreren. Nu de Ruimte-voor-Ruimte regeling samen met de Visie ruimte biedt voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is volgens hen geen sprake van een precedent. Daarnaast betogen < de eigenaren > dat

sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel, nu de raad op 26 september 2019 het bestemmingsplan "Woonkavel Omloop, Boskoop" gewijzigd heeft vastgesteld, dat het mogelijk maakt om met gebruikmaking van de Ruimte- voor- Ruimte regeling een woning te realiseren.

12.1. De raad stelt dat uit het amendement blijkt dat er meerdere, vergelijkbare locaties zijn waar men wenst te bouwen en dat niet kan worden uitgesloten dat in die gevallen een beroep wordt gedaan op het gelijkheidsbeginsel met een verwijzing naar het perceel van < de eigenaren >. De raad acht het onwenselijk om (woning)bouw mogelijk te maken in een gebied waar het juist nodig – en vereist – is de cultuurhistorische doelstellingen te versterken en stimuleren. De raad stelt zich op het standpunt dat er wel degelijk beletselen tegen bestemmingswijzigingen van gelijklopende strekking bestaan en houdt de deur voor mogelijke precedentwerking daarom gesloten.

12.2. De Afdeling stelt vast dat in het amendement, dat behoort bij het bestreden besluit, staat: "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". Op de zitting heeft de raad zich echter op het standpunt gesteld dat niet is gebleken dat er concrete vergelijkbare locaties zijn waar men wenst te bouwen. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit ook in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid, zoals bedoeld in artikel 3:2 van de Awb, voorbereid. Daarnaast wordt, zoals hiervoor onder 10.4 is overwogen, niet afgeweken van het gemeentelijk Ruimte-voor-Ruimte beleid als zou worden meegewerkt aan de wens een woning mogelijk te maken op het perceel. Het betoog slaagt.

12.3. Het betoog van < de eigenaren > dat sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat de raad op het perceel aan de Omloop in Boskoop wel een woning met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling heeft toegestaan, volgt de Afdeling niet. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad op de zitting naar voren heeft gebracht dat het perceel aan de Omloop is gelegen binnen een aangewezen transformatiegebied. De Afdeling stelt vast dat dit standpunt juist is. Daardoor is van gelijke gevallen geen sprake, nu het perceel zoals hiervoor onder 10.3 is vastgesteld niet binnen het aangewezen transformatiegebied ligt. Het betoog slaagt niet.

Reactie

Voor zover de gemeenteraad zich (opnieuw) uitdrukkelijk op het standpunt zou stellen dat er meerdere, vergelijkbare locaties zijn waar men wenst te bouwen, moet het die locaties ook daadwerkelijk kunnen aantonen. Zeker een niet geconcretiseerd standpunt dat de deur voor mogelijke precedentwerking gesloten moet blijven, is onvoldoende om van een deugdelijke motivering te spreken. In dat geval moet de gemeenteraad aldus (aanvullend) onderzoek verrichten en op die basis een lijst met concrete vergelijkbare locaties kunnen overleggen.

Ten aanzien van punt sub 12.3 zij overigens opgemerkt dat aan de Omloop buiten de aangewezen transformatiegebieden bepaalde woningen zijn toegestaan met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit betreft onder meer de woningen op de kop van het natuurgebied De Lansing en deze woningen zijn via het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop – vierde actualisatie (vastgesteld: 18 april 2019) mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

Op dit onderwerp is hierboven reeds ingegaan.

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

Het besluit omtrent het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 december 2023
2. Advies inzage vervolg van AKD Advocatuur;
3. Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19, Hazerswoude-Dorp)

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19, Hazerswoude-Dorp)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024

Zaaknummer : 3254985

Onderwerp : Besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 inzake Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19, Hazerswoude-Dorp

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 december 2023 en gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024,

besluit:

- 1 Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 december 2023 het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021, met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA01, zoals vastgesteld op 22 september 2022 met de bijbehorende bestanden, te wijzigen door toevoeging van het perceel Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19 te Hazerswoude-Dorp, in overeenstemming met het eerder ter inzage gelegde ontwerp;
- 2 Het gewijzigd bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 en bijbehorende bestanden, met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbindc21-VA02 digitaal vast te stellen onder de hiervoor onder 1 aangegeven wijziging;
- 3 De analoge afgeleide versie van het gewijzigde bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021, 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.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt binnen de contour 2021 (Burgemeester Smitweg tussen 17 en 19. Hazerswoude-Dorp) (toelichting, regels en verbeelding)

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024,

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies