



**Nota zienswijzen
bestemmingsplan
“Schil om Bleiswijk, 1^e partiële herziening
(Overbuurtseweg 2a) (reparatie)”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0133H02-ONTW
23 Augustus 2016
T16.09876**

Inhoudsopgave

Blz.

1.	Inleiding	2
2.	Procedure	2
3.	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2

1. Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan en een conclusie (§ 3).

2. Procedure

In het gemeenteblad en de Staatscourant van 6 juni 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 juni 2016 het ontwerpbestemmingsplan "Schil om Bleiswijk, 1^e partiële herziening (Overbuurtseweg 2a) (reparatie)" zes weken ter inzage lag via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer. Gedurende bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 18 juli 2016.

3. Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

Houweling & Kars advocaten namens [omwonende]

Postbus 908

2665 ZX Bleiswijk

Fax d.d. 15 juli 2016, ingekomen op 15 juli 2016 (116.27193)

Tevens per brief, ingekomen op 15 juli 2016

De ontvangen zienswijze is tijdig verstuurd, ontvankelijk en wordt inhoudelijk beoordeeld. Hieronder is (ambtshalve) een samenvatting gemaakt van de zienswijze en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant beschrijft in de zienswijze onder de punten 1 t/m 18 de voorgeschiedenis/procesbeschrijving van het plan en de stand van zaken. De punten 22, 30 en 35 kunnen worden beschouwd als een feitelijke weergave. Hiervan wordt kennis genomen. Punt 54 en 55 bevat een conclusie/samenvatting van de zienswijze. De overige punten zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting

- a. Volgens reclamant is de bekendmaking in het gemeenteblad en Staatscourant van 6 juni 2016 onvolledig. Verzuimd is aan te geven dat het provinciaal beleid gedeeltelijk gewijzigd is vastgesteld en dat het op grond daarvan mogelijk is om binnen het glastuinbouwgebied een vollegronds teeltbedrijf uit te oefenen. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegronds teeltbedrijf' blijft dan ook in stand. (punt 18 en 19 van de zienswijze)

- b. Reclamant suggereert dat de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de volwaardigheid ook anders uitgelegd kan worden door het gebruik van een dubbele ontkenning in de volgende zinsnede: “geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid”. Derhalve: het zou kunnen maar het zou ook niet kunnen. (punt 20 en 21 van de zienswijze)
- c. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening Ruimte (gewijzigd) omdat in het plan nergens de voorwaarde wordt gesteld dat het bij de bouw van een bedrijfswoning moet gaan om een volwaardig bedrijf. (punt 24 t/m 27 van de zienswijze)
- d. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel Overbuurtseweg 2a en is het niet realistisch dat er in de toekomst een volwaardig agrarisch bedrijf komt op dat perceel. Gelet op de Verordening Ruimte dient aangetoond te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, dat naar aard, omvang en redelijkerwijs te verwachten continuïteit en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt; de omvang omvat ten minste één volwaardige arbeidskracht met daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen. (punt 23, 28 en 29 van de zienswijze)
- e. Afgevraagd wordt of op een perceel van 1 hectare waarvan slechts 7.000 m² gebruikt kan worden voor de teelt van producten een volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd kan worden met een redelijk bedrijfsresultaat en een redelijk inkomen. Daarbij wordt verwezen naar het rapport van Land & Co d.d. 21 november 2013. (punt 31 en 32 van de zienswijze)
- f. Reclamant geeft aan dat er door aanvrager geen financiële gegevens zijn overlegd waaruit zou blijken dat hij daadwerkelijk een vollegrondsteelt bedrijf heeft uitgeoefend. Reclamant verwacht dat de bedrijfsgegevens zullen aantonen dat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat aanvrager daarom geen gegevens verstrekt. De gemeente dient vast te houden aan de voorwaarde dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en alleen op basis van objectieve gegevens. Zolang er geen inzicht is gegeven in de bedrijfsgegevens dient ook niet aan de wensen van de aanvrager meegewerkt te worden door de gemeente. Reclamant concludeert op basis van openbare registers en eigen waarneming dat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. (punt 33 en 34 van de zienswijze)
- g. Reclamant beschrijft zijn constatering met betrekking tot het gebruik van het perceel Overbuurtseweg 2a vanaf de periode 2007 tot en met heden. Aangegeven wordt dat over die periode ook geen financiële bedrijfsgegevens zijn overlegd door aanvrager. Reclamant concludeert dat het bedrijfsplan/teeltplan tot op heden nooit is uitgevoerd en dat het er op lijkt dat aanvrager de voorwaarden die zijn gesteld niet serieus neemt en eerst een bedrijfswoning wenst te realiseren. Op een deel van het perceel lopen nog schapen. Reclamant schat in dat er maximaal 2.000 m² aan open grond voor de vollegrondsteelt in gebruik zal zijn en 1.600 m² in de onverwarmde kas. (punten 36 t/m 44 van de zienswijze)
- h. Omdat volgens reclamant er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en er ook geen volwaardig agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend is het niet juist dat

een bedrijfswoning is aangegeven op de verbeelding. De woning zou gebouwd kunnen worden zonder dat er een volwaardig agrarisch bedrijf is gevestigd. Het is nooit de bedoeling geweest dat aanvrager een woning zou kunnen bouwen zonder een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen zoals nu het geval is. Er zou sprake kunnen zijn van een precedentwerking. Ook wordt gevreesd voor de mogelijkheid dat na de realisatie van de woning het perceel wordt verkocht aan een derde die daar geen agrarisch bedrijf uitoefent. (punt 45 en 46 van de zienswijze)

- i. Er is geen noodzaak voor een bedrijfswoning omdat toezicht houden voor personeel en controle van de bedrijfsvoering niet speelt omdat het immers geen volwaardig agrarisch bedrijf is maar hobbymatige activiteiten. De reistijd met de auto is maximaal 5 minuten. Aanvrager heeft nimmer aangegeven dat er een noodzaak was om op het perceel Overbuurtseweg 2a te wonen (punten 47 t/m 50 van de zienswijze)
- j. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. Reclamant maakt bezwaar tegen een groter bouwvlak dan maximaal is toegestaan. In 2013 is door de gemeenteraad bepaald dat er geen afwijkingen mogelijk zijn in de maximale inhoud van 750 m³. Reclamant geeft tevens aan dat, voor zover de intekening van het bouwvlak in strijd met de wet- en regelgeving is, daar tegen bezwaar wordt gemaakt. (punt 51 en 52 van de zienswijze)
- k. Reclamant wijst op het feit dat het perceel Overbuurtseweg 2a voorheen behoorde bij de gronden van het perceel Overbuurtseweg 2. Voor de toekomst acht reclamant het beter, vanuit bedrijfsmatig en bestemmingplan oogpunt, indien de percelen weer zouden worden herenigd dan wel dat het perceel Overbuurtseweg 2a wordt samengevoegd moet andere aangrenzende gronden met agrarische bestemming. (punt 53 van de zienswijze)

Beoordeling

- a. In de bekendmaking is aangegeven dat het bestemmingsplan “Schil om Bleiswijk, 1^e partiële herziening (Overbuurtseweg 2a)” is vernietigd voor zover het betreft de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – vollegronds teeltbedrijf”. Daarbij staat ook dat de Raad van State besloten heeft dat de rechtsgevolgen in stand blijven. In paragraaf 2.1 van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt ingegaan op het (aangepast) provinciaal beleid.
- b. Punt 10.3 van de uitspraak van de Raad van State van 18 mei 2016 is duidelijk. De Afdeling ziet in de stukken die in de procedure zijn overgelegd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid kan besluiten de bouw van een bedrijfswoning op de gronden van aanvrager aan de Overbuurtseweg 2a mogelijk te maken. Met andere woorden: de Afdeling is van mening dat de gemeenteraad op basis van de overgelegde stukken (en discussies in het verleden) het besluit zorgvuldig heeft afgewogen en gerechtvaardigd de bouw van een bedrijfswoning mogelijk heeft gemaakt.
- c. De bedrijfswoning is op grond van de begripsbepaling in het bestemmingsplan (artikel 1.24) mogelijk indien de huisvesting daar, gelet op de aard, inrichting en omvang van het betreffende bedrijf, noodzakelijk is. Dat stemt overeen met de strekking van de begripsbepaling van de Verordening Ruimte 2014 (gewijzigd).

- d. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf. Dat is reeds getoetst door de DCMR en daar is over besloten door de gemeenteraad door de afgifte van de verklaring van geen bedenking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning op 28 november 2013. De volwaardigheid van het bedrijf is door de DCMR getoetst. De afgelopen jaren is er sprake geweest van agrarische activiteiten op het perceel. De volwaardigheid en noodzaak voor de bedrijfswoning is uitgebreid onderwerp van discussie geweest. Voor het standpunt daaromtrent wordt kort- en volledigheidshalve verwezen naar de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Schil om Bleiswijk, 1^e partiële herziening (Overbuurtseweg 2a)" van 8 september 2015 en het raadsbesluit van 29 oktober 2015 (BR1500140). De Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 mei 2016 het standpunt met betrekking tot de volwaardigheid en noodzaak voor de bedrijfswoning onderschreven. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder b.
- e. Het rapport van Land & Co is door de Raad van State meegewogen in haar uitspraak van 18 mei 2016. Naar het oordeel van de Raad van State bevat dat rapport onvoldoende aanknopingspunten om aan de conclusie van de DCMR en LTO te twijfelen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder d.
- f. Aanvrager kan het bedrijf uitsluitend volledig uitoefenen in combinatie met bewoning ter plaatse. Gelet op de gerechtelijke procedure na 2013 is de bedrijfswoning nog niet gerealiseerd. Om die reden wordt ook heden nog niet zo arbeidsintensief geteeld als in de uiteindelijke situatie. De bedrijfsvoering is nog steeds de enige bron van inkomsten voor aanvrager. In de nota zienswijzen van september 2015 is een opsomming opgenomen van de verschillende groenten en fruit die dat jaar zijn gekweekt op het bedrijf. Tevens zijn in die nota een aantal foto's weergegeven van de situatie in 2015.

Voor de behandeling van het raadsvoorstel in oktober 2015 is nagegaan in hoeverre de laatste 2 jaar invulling is gegeven aan het ondernemingsplan. Daartoe heeft aanvrager na een bedrijfsbezoek financiële gegevens overgelegd. Aan de hand van de cijfers is geconcludeerd dat aanvrager bedrijfsmatige activiteiten heeft op het perceel aan de Overbuurtseweg 2a. Ten aanzien van de volwaardigheid is geconcludeerd dat aanvrager een dagtaak heeft met het doel de bedrijfsactiviteiten te continueren en te intensiveren en dat de inkomens trend positief is. Er is uitstel van (flinke) investeringen vanwege de onzekerheid met betrekking tot de planologische kaders (gerechtelijke procedure bestemmingsplan). Ook heeft aanvrager door de procedure veel kosten gemaakt.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder d.

- g. Verwezen wordt naar de beantwoording onder f.
- h. Niet wordt ingezien dat er sprake zou zijn van precedentwerking. De aanvrager wil sinds 2011 op zijn perceel een bedrijfswoning realiseren teneinde zijn bedrijf goed te kunnen uitvoeren. De aanvraag is getoetst aan de daarvoor geldende beleid- en regelgeving. Er is geen reden aan te nemen dat de aanvrager de woning verkoopt na realisatie. Het gaat om een bedrijfswoning, geen burgerwoning. Met betrekking tot het aspect volwaardigheid wordt verwezen naar de beantwoording onder d.

- i. Aanvrager kan het bedrijf uitsluitend volledig uitoefenen in combinatie met bewoning ter plaatse. Gelet op de gerechtelijke procedure na 2013 is de bedrijfswoning nog niet gerealiseerd. Om die reden wordt ook heden nog niet zo arbeidsintensief geteeld als in de uiteindelijke situatie. Door de intensieve bedrijfsvoering wordt het noodzakelijk geacht dat aanvrager op het bedrijf woont. Gedurende het productieseizoen moet het teeltproces 7 dagen per week gecontroleerd worden. De organisatie is dusdanig ingericht dat de werkzaamheden door aanvrager en zijn echtgenote uitgevoerd kunnen worden. Wanneer zij op het bedrijf wonen kunnen aanvrager en zijn echtgenote hun tijd zo efficiënt mogelijk inrichten. Aanvrager heeft een afzetconcept waarbij hij snel wil inspelen op de wensen van de afnemers. Dit houdt ook in dat hij desgewenst in de avonduren aflevert of dat klanten in de avonduren producten ophalen. Gelet op het afwijkende afzetconcept en de afhankelijkheid van inbreng van eigen arbeid is het noodzakelijk dat aanvrager bij het bedrijf woont.
- j. Binnen het gebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 750 m³. Het gebied van de functieaanduiding is ruimer dan de oppervlakte van de toekomstige woning. Dat geeft de aanvrager flexibiliteit bij het ontwerpen van de woning binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in artikel 3.2.4 van de regels (o.a. maximale goot- en nokhoogte, inhoud en afstand tot perceelsgrenzen). Reclamant geeft aan bezwaar te maken voor zover de intekening van het bouwvlak / de functieaanduiding in strijd is met de wet- en regelgeving. Dit wordt niet inhoudelijk gemotiveerd. Omdat dit niet inhoudelijk wordt gemotiveerd en er geen reden is om aan te nemen dat sprake is van strijd met de wet- en regelgeving, is er geen aanleiding om de intekening van het bouwvlak / de functieaanduiding aan te passen.
- k. Hiervan wordt kennis genomen. De wens van reclamant staat los van het verzoek van de aanvrager om een bedrijfswoning te bouwen op het perceel Overbuurtseweg 2a. Het is niet aan de gemeente om de door reclamant gewenste hereniging van percelen te faciliteren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van (ontwerp)bestemmingsplan.