

**Nota zienswijzen
wijzigingsplan “Hoeksekade 111a,
Bergschenhoek”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0134W02-ONTW

Datum: 17 december 2019

Corsanummer: T19.21404

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1 Zienswijzen

1.1 Inleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	3
1.4 Eindconclusie zienswijzen	7

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 31 juli 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 1 augustus 2019 het ontwerpwijzigingsplan 'Hoeksekade 111a, Bergschenhoek' zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.ropubliceer.nl>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. Reclamant 1: La Gro Geelkerken advocaten, namens bewoner

Brief d.d. 11 september 2019, kenmerk: I19.20445

De brief is ontvangen op 12 september 2019 en is binnen de gestelde reactietermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid die in het ontwerpwijzigingsplan wordt geboden om een agrarische bedrijfswoning te realiseren op de locatie, plaatselijk bekend als Hoeksekade 111a te Bergschenhoek.

Het toetsingskader wordt gevormd door het bepaalde in artikel 4.7.2 uit het bestemmingsplan 'Oosteindsepolder en Warmoeziersweg' van de gemeente Lansingerland. Daarin is vermeld in welke gevallen de oprichting van een agrarische bedrijfswoning (hierna: de woning) toegestaan is.

4.7.2 Verplaatsing bedrijfswoning of plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven of verplaatsen van de aanduiding 'bedrijfswoning' of 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', onder de volgende voorwaarden:

- a. het aantal bedrijfswoningen of plattelandswoningen mag niet toenemen.*
- b. de verschuiving of verplaatsing noodzakelijk is voor een verbetering van de bedrijfsvoering;*

- c. *de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde.*

De zienswijze van reclamant luidt als volgt:

1.1 Ontbreken motivering

Volgens reclamant ontbreekt in het ontwerpwijzigingsplan iedere motivering voor de noodzaak van de realisering van de woning. In het ontwerpplan is op bladzijde 4 uitsluitend vermeld:

‘De verplaatsing van de bedrijfswoning is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering’.

Deze motivering is ontoereikend om de oprichting van de woning op het bewuste perceel mogelijk te maken.

1.2 Tweede agrarische bedrijfswoning

Bij het aan de Hoeksekade uitgeoefende bedrijf, geheten Stolk Brothers, bevindt zich reeds een agrarische bedrijfswoning. Deze bestaande woning is plaatselijk bekend als Hoeksekade 111c te Bergschenhoek en wordt bewoond door de ouders van D. Stolk. Laatstgenoemde is degene die een nieuwe agrarische bedrijfswoning ter plaatse wil realiseren.

Het is niet duidelijk of de bewoners van de bestaande woning nog in enige relatie staan tot het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Zo dat het geval is, dan is de vraag in wat voor relatie zij tot het bedrijf staan (zijn zij (mede)-eigenaar van het bedrijf, of zijn zij in loondienst?).

Ervan uitgaande dat zij nog steeds (mede-) eigenaar van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf zijn, is er sprake van een agrarische bedrijfswoning. Zo dat niet (meer) het geval is, is er sprake van een illegale situatie. Immers wordt de woning dan in feite bewoond/gebruikt als een burgerwoning.

In geval van illegale bewoning kan verlangd worden dat de huidige bewoners het illegale gebruik beëindigen door de woning te verlaten. In dat geval kan de heer D. Stolk de woning gaan bewonen.

Nu er geen wijzigingen van de bestemming van de bestaande woning Hoeksekade 111c is aangevraagd, houdt cliënte het er - vooralsnog - op dat de betreffende woning nog steeds aangemerkt dient te worden als een agrarische bedrijfswoning. Nu er reeds een agrarische bedrijfswoning is, zou de mogelijkheid die het ontwerpwijzigingsplan opent er in feite op neer komen dat er een tweede agrarische bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Zo is het voorliggende plan echter niet ingestoken/ opgezet.

In het geval van de oprichting van een tweede agrarische bedrijfswoning is het te doen gebruikelijk dat een advies van de A.A.C. (Agrarische Advies Commissie) wordt overgelegd om de noodzaak van de oprichting van de tweede bedrijfswoning aan te tonen. Een dergelijk advies bevindt zich niet bij de stukken. Er kan derhalve van uitgegaan worden dat zo’n advies niet is aangevraagd. Nu er geen advies van de A.A.C. is, is de noodzaak van de oprichting van de tweede bedrijfswoning niet aangetoond, laat staan gemotiveerd.

1.3 Geen noodzaak om bij het bedrijf te wonen

a. Er bevindt zich reeds een agrarische bedrijfswoning bij het ter plaatse uitgeoefende bedrijf.

Er is in die jaren dat het bedrijf werd uitgeoefend nooit een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning ingediend. Daar bestond simpelweg geen reden voor. Het bedrijf is namelijk niet van een zodanige omvang dat zulks een tweede agrarische bedrijfswoning rechtvaardigt. Ook nu niet!

b. Moderne technieken vereisen niet langer dat er bij het bedrijf gewoond moet worden.

De bedrijfsvoering van bedrijven als het bedrijf van Stolk Brothers is tegenwoordig (vrijwel) geheel computergestuurd. Anders dan vroeger bestaat er om die reden geen reden om bij het bedrijf te wonen. Daarover zou anders gedacht kunnen worden in geval van levende have, maar daarvan is in casu geen sprake. Het bedrijf van Stolk Brothers wordt gerund door de heer D. Stolk en zijn broer. Laatstgenoemde woont op geruime afstand van het bedrijf. Dit toont aan dat er geen noodzaak bestaat om bij het bedrijf te wonen. Overigens, ervan uitgaande dat de ouders van de heer D. Stolk nog aan het bedrijf verbonden zijn, kan er voldoende toezicht worden gehouden op het bedrijf vanuit de bestaande bedrijfswoning. Ook daarom is er geen noodzaak voor de oprichting van een tweede agrarische bedrijfswoning.

c. Agrarische bedrijfswoning bij naastgelegen bedrijf.

Los van al het bovenstaande zij opgemerkt dat reclamant begrepen heeft dat de heer D. Stolk het naastgelegen bedrijf gekocht heeft. Ter zake is een koopovereenkomst gesloten. Het passeren van de leveringsakte is voorzien tegen 1 december 2019. Bij het gekochte bedrijf bevindt zich een agrarische bedrijfswoning. Reclamant ziet niet in waarom er een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd zou moeten worden wanneer een bestaande agrarische bedrijfswoning (op korte termijn) voorhanden is. Dat de heer D. Stolk de betreffende woning voor andere doeleinden wenst aan te wenden, doet aan het vorenstaande niet af.

1.4 Stikstoftoename

Nergens uit het ontwerpwijzigingsplan blijkt dat is onderzocht of de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning op te richten eventueel leidt tot een CO₂-toename alsmede hoe deze eventuele toename te compenseren. Zolang dat niet duidelijk c.q. onderzocht is kan volgens reclamant alleen al om die reden door uw college niet meegewerkt worden aan de vaststelling van het voorliggende plan. In dit verband wordt verwezen naar de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag over dit onderwerp.

Conclusie reclamant:

Reclamant verzoekt het college het voorliggende ontwerpwijzigingsplan niet vast te stellen, nu elke motivering voor de oprichting van een agrarische bedrijfswoning op de locatie, plaatselijk bekend als Hoeksekade 111a, ontbreekt en/of de noodzaak voor de oprichting van een tweede agrarische bedrijfswoning niet is aangetoond.

Reactie

1.1 Ontbreken motivering en 1.2 Tweede agrarische bedrijfswoning

Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dat is vaste jurisprudentie van de Raad van State (Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3565).

Het college merkt op dat artikel 4.7.2 van het ontwerpwijzigingsplan het inwinnen van het advies van de Agrarische Advies Commissie niet als voorwaarde stelt. Voldoende is als de verplaatsing van de (bedrijfs)woning ‘noodzakelijk’ is voor een verbetering van de bedrijfsvoering (artikel 4.7.2, aanhef en onder b). Anders dan reclamant meent, is dus niet relevant of er sprake is van een gebleken noodzaak van een tweede bedrijfswoning.

De bedrijfswoning op de oorspronkelijk geprojecteerde locatie aan de Anthony Lionweg nabij nr. 19 is gesitueerd tussen de aldaar aanwezige bedrijfswoning nr. 19 en de bedrijfsruimte nr. 21 (in feite ligt deze ingeklemd). Indien de bedrijfswoning op deze locatie zou worden gerealiseerd, kan de bedrijfsruimte niet meer worden uitgebreid. Hoewel aan uitbreiding thans nog geen behoefte bestaat, is een blokkade van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden onwenselijk met het oog op de bedrijfsvoering en teeltmogelijkheden. Door de toenemende behoefte aan maatwerk ten opzichte van afnemers ontstaat in toenemende mate behoefte aan de opslag van bijvoorbeeld verpakkingsmaterialen, fust (zoals kisten, kratten, klapkratten, dozen), keramiek (in geval van potplanten), etc.

Naast het feit dat een bedrijfswoning aan de Anthony Lionweg nabij 19 met het oog op een toekomstige uitbreidingsbehoefte onwenselijk is, is op die locatie momenteel een plaatstalen silo gesitueerd die onmisbaar is voor de bedrijfsvoering. Hoewel verplaatsing mogelijk is, gaat dat gepaard met aanzienlijke kosten en dient bovendien elders ruimte te worden gevonden.

De verplaatsing van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ van de oorspronkelijk geprojecteerde locatie nabij Anthony Lionweg 19 naar de locatie aan de Hoeksekade 111a biedt daarnaast kansen voor een betere bedrijfsvoering van Stolk Brothers. Verplaatsing van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ creëert de mogelijkheid dat de woning op enig moment in gebruik wordt genomen door Stolk Brothers. Hierdoor 1) kunnen (buitenlandse) klanten beter worden bediend door aanwezigheid buiten kantooruren, 2) kan beter worden ingespeeld op de behoefte om in te grijpen bij calamiteiten en 3) kan de kwaliteit van de teelt nog beter worden gewaarborgd.

Uit het bovenstaande blijkt dat een verdere verbetering van de bedrijfsvoering van twee bedrijven kan worden bereikt door verplaatsing van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Zonder verplaatsing van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ kan de hierboven beschreven verbetering van de bedrijfsvoering niet worden bereikt, zodat de verplaatsing van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ noodzakelijk is voor die verbetering.

1.3 Geen noodzaak om bij het bedrijf te wonen

a. Er bevindt zich reeds een agrarische bedrijfswoning bij het ter plaatse uitgeoefende bedrijf.

Artikel 4.7.2, onder b, van het bestemmingsplan verlangt niet dat de noodzaak van een (tweede) bedrijfswoning wordt aangetoond, maar alleen dat de verplaatsing van de aanduiding 'bedrijfswoning' noodzakelijk is voor een verbetering van de bedrijfsvoering. De verbetering van de bedrijfsvoering is gemotiveerd bij de reactie op punt 1.1 en 1.2.

b. Moderne technieken vereisen niet langer dat er bij het bedrijf gewoond moet worden.

De noodzaak om bij het bedrijf te wonen is niet relevant. Van belang is slechts of er een noodzaak is om ter verbetering van de bedrijfsvoering, de aanduiding 'bedrijfswoning' te verplaatsen. Deze noodzaak is gemotiveerd bij de reactie op punt 1.1 en 1.2.

c. Agrarische bedrijfswoning bij naastgelegen bedrijf.

Reclamant gaat eraan voorbij dat het ontwerpwijzigingsplan niet voorziet in de toevoeging van een nieuwe bedrijfswoning, maar in de verplaatsing van een reeds bestaande aanduiding 'bedrijfswoning'.

1.4 Stikstoftoename

In de toelichting is aangegeven dat de afstand tot een Natura 2000-gebied 200 meter bedraagt. Deze afstand is niet juist. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 14 kilometer.

Volgens de plantoelichting treden er geen nadelige effecten op door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard en schaal van het plan. Bijgevolg zijn er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Omdat het ontwerpwijzigingsplan niet voorziet in een extra bedrijfswoning (maar slechts in verplaatsing van de locatie waar deze mag worden gebouwd), leidt het plan niet tot toename van de stikstofdepositie. Dit in aanmerking genomen, en gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is een significant effect op een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Daarnaast is op basis van recent uitgevoerde berekening met de AERIUS-calculator voor de realisatie van twee woningen binnen de gemeente Lansingerland aangetoond dat de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden 0.00 mol/ha/jaar bedraagt. Hier vanuit gaande is een significant effect op een Natura 2000-gebied voor de realisatie van één woning uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan conform de reactie op de zienswijze. Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 van de toelichting wordt aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van de verplaatsing van de bedrijfswoning. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2.2 wordt een nadere motivering gegeven op de stikstofdepositie.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting op de volgende punten:

1. Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1: aanvullen onderbouwing van de noodzaak van de verplaatsing van de bedrijfswoning;
2. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.2.2: nadere motivering stikstofdepositie.