

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2016
Registratienummer : 2016/23603

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie en bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/23602.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2016,

besluit:

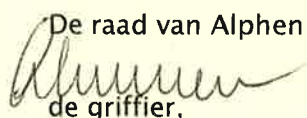
- 1 de indieners van de zienswijzen zoals vermeld in Bijlage I en II ontvankelijk te verklaren;
- 2 de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen Bijlage I en II vast te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigebbsk3act-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage I aangegeven wijzigingen;
- 4 het bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.0484.B153HDsierteelt1hr-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage II aangegeven wijzigingen;
- 5 de analoge verbeeldingen van de onder beslispoint 3 en 4 genoemde bestemmingsplannen vast te stellen;

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie;
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied, 1e herziening;
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie (Bijlage I);
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening (Bijlage II).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2016.

De raad van Alphen aan den Rijn,



de griffier,
drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,
mr.drs. J.W.E. Spies



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2016
Registratienummer	: 2016/23603
Datum	: 6 september 2016
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie en bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/23602.

Voorstel:

De raad voor te stellen:

1. De indieners van de zienswijzen zoals vermeld in Bijlage I en II ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' zoals opgenomen Bijlage I en II vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigebbsk3act-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage I aangegeven wijzigingen;
4. Het bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.0484.B153HDsierteelt1hr-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in Bijlage II aangegeven wijzigingen;
5. De analoge verbeeldingen van de onder beslispoint 3 en 4 genoemde bestemmingsplannen vast te stellen;

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Momenteel zijn de regels voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burger- of plattelandswoning binnen Boskoop en Hazerswoude-Dorp verschillend. Aangezien dit binnen eenzelfde sierteeltgebied ongewenst is, is besloten één uniforme regeling op te stellen voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burger- of plattelandswoning. Deze regeling is opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en Sierteeltgebied, eerste herziening. Daarnaast wordt in deze bestemmingsplannen uitvoering gegeven aan het beleidsuitgangspunt om geen medewerking meer te verlenen aan nieuwe agrarische bedrijfswoningen. In verband hiermee wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid geschrapt.

Inleiding

Momenteel zijn de regels voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burger- of plattelandswoning binnen Boskoop en Hazerswoude-Dorp verschillend. Aangezien het om hetzelfde sierteeltgebied gaat (Greenport Boskoop) heeft het college op 8 december 2015 besloten één uniforme regeling op te stellen voor het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen en deze op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Hierover is de raad per gelijke datum geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief (2015/48403).

In navolging hiervan heeft overleg plaatsgevonden met de branche (Stichting Greenport, adviseurs en makelaars) om te komen tot nieuwe regels voor omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Hierbij is tevens geconcludeerd dat in sommige gevallen omzetting naar burgerwoning juridisch de juiste weg is en het vanuit milieutechnisch oogpunt ook mogelijk is. Verder is uitvoering gegeven aan het beleid om geen nieuwe agrarische bedrijfswoningen meer toe te staan.

De nieuwe wijzigingsregels en het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning zijn vertaald naar de ontwerpbestemmingsplannen Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en Sierteeltgebied, 1^e herziening. Over de inhoud en uitgangspunten van deze ontwerpbestemmingsplannen is de raad bij de raadsinformatiebrief van 18 mei 2016 geïnformeerd (2016/20267). Deze ontwerpbestemmingsplannen hebben ter inzage gelegen en moeten nu worden vastgesteld. Tevens moet een standpunt worden ingenomen over de ingebrachte zienswijzen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de bestemmingsplannen worden de gewijzigde regels voor omzetting naar burger- en plattelandswoning vastgesteld en wordt de wijzigingsbevoegd voor eerste nieuwe bedrijfswoningen geschrapt. Daarnaast wordt voor een groot aantal agrarische bedrijfswoningen de bestemming gewijzigd naar plattelandswoning of burgerwoning.

Kader

- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. 1^e en 2^e actualisatie)
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied (Hazerswoude)
- Wet ruimtelijke ordening
- Collegebesluit Harmonisatie regeling plattelandswoningen sierteeltgebied (2015/43460)
- Raadsinformatiebrief plattelandswoningen (2015/48403)
- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplannen Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en Sierteeltgebied, 1^e herziening (2016/20267)
- Raadbesluit vaststelling Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop West (2016/3418)

Argumenten

In de twee vast te stellen bestemmingsplannen komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- a) het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van eerste agrarische bedrijfswoning;

- b) het opnemen en aanpassen van wijzigingsregels voor omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning;
- c) het opnemen en aanpassen van wijzigingsregels voor omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

a. Nieuwe bedrijfswoningen

Op 16 juni 2016 heeft de raad het 'Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop–West' vastgesteld. Met dit uitvoeringsprogramma, dat in opdracht van de Stichting Greenport regio Boskoop door het bedrijfsleven en overheid samen is opgesteld, wordt concreet invulling gegeven aan de thema's Ruimte & Bereikbaarheid én Water & Duurzaamheid die op de actieagenda van de 'Economische Strategie Greenport Boskoop 2020' staan vermeld. Eén van de thema's die hierin aan de orde komt is 'Wonen' en dan specifiek de agrarische bedrijfswoning. Hierbij is aangegeven dat als gevolg van de steeds verdergaande schaalvergroting al een flink aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig zijn geworden. De overvloedige bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen of plattelandswoningen en kunnen daardoor belemmerend gaan werken op de bedrijfsvoering van de kwekerijen (klagers, milieuwetgeving). Daarom geldt als uitgangspunt dat het toevoegen van agrarische bedrijfswoningen in het productiegebied niet wenselijk is en een saldo nul bepaling geldt behoudens bestaande rechten.

De praktijk leert dat een bedrijfswoning ten goede kan komen aan een doelmatige bedrijfsvoering. De stand der techniek en de verdergaande professionalisering en automatisering maakt echter dat het niet noodzakelijk is dat permanent iemand aanwezig is om toezicht te houden. Dit standpunt wordt bevestigd door diverse (agrarische) makelaars en adviseurs met wie overleg heeft plaatsgevonden. Ook blijkt dit uit adviezen van de agrarische adviescommissie. Deze geeft aan dat een bedrijfswoning doelmatig is maar niet noodzakelijk.

Daarnaast is door schaalvergroting in de sector in de loop der jaren ook een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Deze schaalvergroting is onder andere ingegeven doordat een ondernemer op meerdere locaties gronden in bezit heeft gekregen, met vaak daarbij ook een bedrijfswoning. Aangezien de ondernemer al een bedrijfswoning heeft, heeft hij de aangekochte bedrijfswoning niet nodig. Deze wordt dan omgezet naar plattelandswoning en verkocht. Dit heeft ertoe geleid dat in het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 2e actualisatie en ook in onderhavige 3e actualisatie een groot aantal woningen is/wordt omgezet naar plattelandswoning. In totaal gaat hierbij om meer dan 40 woningen. Door de verdergaande schaalvergroting is de verwachting dat dit aantal de komende jaren gaat toenemen. Dit betekent in feite dat permanent voormalige bedrijfswoningen vrijkomen op de markt die kunnen worden aangewend als 'bedrijfswoning' bij een agrarisch bedrijf op een andere locatie.

Deze ontwikkeling waarbij de gemeente aan ene kant nieuwe eerste bedrijfswoningen vergunt en aan de andere kant bedrijfswoningen omzet naar burger- en/of plattelandswoning kan een belemmering zijn voor de toenemende schaalvergroting. Nieuwe bedrijfswoningen zijn immers woningen van derden waarmee vanuit milieuoogpunt rekening

moet worden gehouden. Om de ontwikkeling van schaalvergroting niet te frustreren, acht de gemeente eerste bedrijfswoning niet meer gewenst. Hieraan wil gemeente dan ook geen medewerking meer verlenen. Er wordt een saldo 0-beleid gevoerd. Dit betekent dat bij de vaststelling van de bestemmingsplannen het voorstel zal zijn om de huidige wijzigingsbevoegd voor een eerste bedrijfswoning uit het bestemmingsplan te schrappen.

Burgemeester Smitweg 40 Hazerswoude-Dorp

In aanvulling op het vorenstaande geldt ten aanzien van het perceel Burgemeester Smitweg 40 te Hazerswoude-Dorp dat begin 2015 is gestart met gesprekken over het oprichten van een eerste bedrijfswoning op dit perceel. Op het plan zijn twee positieve agrarische adviezen gegeven. Het perceel ligt samen met de nrs. 38 en 42 binnen één bouwvlak. Op twee (38 en 42) van de drie percelen zijn bedrijfswoningen aanwezig. Nu Burgemeester Smitweg 40 geen eigen bouwvlak heeft, is een bedrijfswoning niet toegestaan. Op 11 februari 2016 is het definitieve verzoek ingekomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Sierteeltgebied" om een eerste bedrijfswoning mogelijk te maken. Het college heeft besloten de bestemmingsplanprocedure op te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Binnen afzienbare tijd volgt een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

b. Omzetting naar burgerwoningen

Het komt regelmatig voor dat woningen in het sierteeltgebied zijn bestemd als bedrijfswoning terwijl deze dat in de praktijk niet (meer) zijn. Dit kan verschillende redenen hebben. Meestal komt het doordat de bewoner/eigenaar is gestopt met zijn bedrijf en dit heeft verkocht en/of te koop heeft staan. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Boskoop kent (in tegenstelling tot het bestemmingsplan Sierteeltgebied) in dit geval geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar burgerwoning. Het bestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid om de woning om te zetten naar plattelandswoning.

Het komt echter ook voor dat de gronden die voorheen bij het agrarische bedrijf hoorde inmiddels geen agrarische gronden meer zijn. In dat geval komt de woning niet in aanmerking voor wijziging naar een plattelandswoning. Ook komt het voor dat woningen zijn bestemd als bedrijfswoning terwijl deze dat in de praktijk nooit zijn geweest. In deze gevallen is omzetting naar plattelandswoning niet juist omdat er geen sprake is van een relatie met een voormalig agrarisch bedrijf. In die gevallen is omzetting naar burgerwoning de juiste bestemmingswijziging. Hierbij dient te worden aangetoond dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de omzetting. Daarnaast moet de woning een eigen toegang hebben. Daarbij geldt dat omzetting naar burgerwoning ook geen gebiedsvreemde ontwikkeling is. Aan straten zoals het Laag Boskoop, Rijnveld, Biezen en Reijerskoop staan tientallen woningen met een woon-bestemming.

c. Omzetting naar plattelandswoning

Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. 1^e en 2^e actualisatie) kent reeds een wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. Het bestemmingsplan Sierteeltgebied kent deze wijzigingsbevoegdheid

momenteel niet. In het geldende bestemmingsplan zijn de voorwaarden voornamelijk gericht op schaalvergroting en reconstructie. In de praktijk blijkt dat dit soms tot problemen leidt omdat niet volledig aan de voorwaarden wordt voldaan, terwijl het wel gewenst is dat de bestemming wordt gewijzigd. In dat geval wordt maatwerk geleverd door middel van een bestemmingsplanprocedure. Dit was echter niet de insteek bij het opnemen van een wijzigingsbevoegd.

In de aangepaste wijzigingsbevoegdheid wordt dit ondervangen door de voorwaarden te laten aansluiten op de praktijk/huidige situatie en die aspecten die direct van belang zijn voor een omzetting. Hierbij gaat het om de toegankelijkheid van het bedrijf waartoe de woning voorheen behorende. Deze moet een rechtstreeks verbinding hebben/houden met de openbare weg. Daarnaast is het van belang dat de wijziging milieu hygiënisch inpasbaar is. Indien een aan te houden afstand, in verband met bijvoorbeeld geluid en/of gebruik gewasbeschermingsmiddelen, niet wordt gehaald, dienen aanvullende maatregelen worden getroffen zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Verder blijft als uitgangspunt gelden een maximale kaveloppervlakte van 1000m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte. Een afwijkende bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen. Een nieuwe aanvullende voorwaarde is dat de afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak maximaal 15 meter mag bedragen. Net als bij de kavelgrootte geldt dat bestaande situatie aanleiding kan geven om hiervan af te wijken. Het doel van deze afstandsmaat is te voorkomen dat onnodig bruikbare sierteeltgrond als tuingrond in gebruik wordt genomen.

Kosten en proceduredtijd

Door de toevoeging en aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid hoeven minder bestemmingsplanprocedures te worden gevoerd. Hierdoor is de proceduredtijd korter en zijn de proceskosten per initiatiefnemer lager. Hierbij geldt dat één of twee keer per jaar een parapluwijzigingsplan kan worden opgesteld, waarbij in één keer voor meerdere bedrijfswoningen de bestemming wordt gewijzigd.

Participatie

Ter voorbereiding van de (ontwerp)bestemmingsplannen heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met betrokkenen uit de sierteeltbranche. Gesproken is met de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop en diverse (juridische) adviseurs en agrarische makelaars die in het sierteeltgebied werkzaam zijn en een groot aantal ondernemers binnen het plangebied vertegenwoordigen. Hierbij geldt dat zij zijn gekend in de nieuwe wijzigingsregels en deze uitgebreid zijn besproken.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

Deze wordt betrokken bij de vaststelling door de raad. Daarnaast heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop gedurende de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen een inloopmiddag over dit onderwerp georganiseerd. Hiervoor was de gemeente ook worden uitgenodigd en aanwezig, samen met een vertegenwoordiger van de Omgevingsdienst.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en Sierteeltgebied, 1^e herziening zijn respectievelijk acht en zes zienswijzen ingebracht. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in Bijlage I en II behorende bij onderhavig raadsvoorstel. De meeste zienswijzen hebben betrekking op het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste agrarische bedrijfswoning. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsplannen. De uitgangspunten wijzigen echter niet. Vanuit de Stichting Greenport is aangegeven, geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen wijzigingen.

Financiële consequenties

Met alle betrokken initiatiefnemers is een vaststellingsovereenkomst voor het kostenverhaal en een planschadeovereenkomst gesloten.

Locatiegegevens

De bestemmingsplannen hebben betrekking op diverse percelen in Boskoop en Hazerswoude. Dit betreffen de volgende:

Boskoop

1	Halve Raak 17	14	Zijde 127
2	Halve Raak 72	15	Goudse Rijweg 151
3	Insteek 72	16	Halve Raak 18
4	Laag Boskoop 135	17	Halve Raak 49
5	Reijerskoop 311	18	Halve Raak 85
6	Zuidkade 145	19	Koetsveld 15
7	Zuidwijk 18	20	Reijerskoop 170
8	Oude Wijk 13	21	Rijnveld 78
9	Rijneveld 63	22	Den Ham 50
10	Laag Boskoop 1	23	Biezen 134
11	Laag Boskoop 31	24	Rijneveld 49
12	Biezen 139	25	Laag Boskoop 51
13	Zijde 113	26	Voshol 35

Hazerswoude-Dorp

1	Voorweg 83
2	Loeteweg 1a
3	Burg. ten Heuvelhofweg 42

4	Burg. Smitweg 51
5	Burg. Smitweg 99
6	Voorweg 151

Wijzigingsbevoegdheden

De nieuwe wijzigingsbevoegdheden voor omzetting naar burger- en plattelandswoning en het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning hebben betrekking op de plannengebied van de bestemmingsplan Boskoop (incl. 1^e en 2^e actualisatie) en Sierteeltgebied.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, worden de bestemmingsplannen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met de bestemmingsplannen, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treden de bestemmingsplannen in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie;
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening;
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie (Bijlage I);
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening (Bijlage II).

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

