
Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	154435
Onderwerp	:	Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2017,

besluit:

- 1 kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201608955/1/R3) d.d. 9 augustus 2017, waarin zij, naar aanleiding van het ingediende beroep de raad opdraagt om met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (bestuurlijke lus) de geconstateerde gebreken inzake het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste agrarische bedrijfswoning te herstellen;
- 2 het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigbbosk3ac-VA01 in digitale en analoge vorm vastgesteld op 13 oktober 2016, in navolging van de onder beslispoint 1 genoemde tussenuitspraak, op genoemde gebreken te herstellen en te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage I en II van het raadsbesluit;
- 3 het gewijzigde bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigebbosk3ac-VA02 digitaal met de bijbehorende bestanden vast te stellen in overeenstemming met de hiervoor onder punt 2 genoemde wijzigingen;
- 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 zijn verzekerd;
- 5 dit besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede de partijen dit besluit mede te delen

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie;
- Bijlage I Nota van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie;
- Bijlage II Gewijzigde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2017.

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	:	2017
Registratienummer	:	154435
Datum	:	17 oktober 2017
Onderwerp	:	Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3e actualisatie (als gevolg van bestuurlijke lus tussenuitspraak Raad van State).

Voorstel:

- 1 Kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201608955/1/R3) d.d. 9 augustus 2017, waarin zij, naar aanleiding van het ingediende beroep de raad opdraagt om met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (bestuurlijke lus) de geconstateerde gebreken inzake het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste agrarische bedrijfswoning te herstellen;
- 2 Het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigbbosk3ac-VA01 in digitale en analoge vorm vastgesteld op 13 oktober 2016, in navolging van de onder beslispunt 1 genoemde tussenuitspraak, op genoemde gebreken te herstellen en te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage I en II van het raadsbesluit;
- 3 Het gewijzigde bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B152buigbbosk3ac-VA02 digitaal met de bijbehorende bestanden vast te stellen in overeenstemming met de hiervoor onder punt 2 genoemde wijzigingen;
- 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 zijn verzekerd;
- 5 Dit besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede de partijen dit besluit mede te delen

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 9 augustus 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan op een beroepschrift ingediend tegen het bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening. De Raad van State heeft geoordeeld dat raad het laten vallen

van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste agrarische bedrijfswoning voor de partij die beroep heeft ingediend niet deugdelijk heeft gemotiveerd. Daarnaast heeft de Raad van State de raad opgedragen dit gebrek te herstellen. Hierbij is advies gevraagd bij de Agrarische beoordelingscommissie. Met inachtneming van het aanvullende advies van Agrarische beoordelingscommissie kan worden gesteld dat de bedrijfsmatige noodzaak voor een agrarische bedrijfswoning ontbreekt. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid terecht is geschrapt omdat deze vanwege de voorwaarde dat sprake moet zijn van noodzaak van een bedrijfswoning niet uitvoerbaar is.

Inleiding

Op 9 augustus 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan op het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie. Hierbij is één partij niet-ontvankelijk verklaard. Ten aanzien van het andere beroep heeft de Afdeling geoordeeld dat de raad het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning binnen de bestemming Agrarisch voor de gronden van reclamant niet toereikend heeft gemotiveerd. In het belang van een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om de raad op te dragen dit genoemde gebrek te herstellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het herstel van de geconstateerde gebreken in de eerdere besluitvorming kan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraak doen zodat het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden.

Kader

- Raadsbesluit d.d. 13 oktober 2016 tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie (2016/23603)
- Tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 augustus 2017 (zaaknummer 201608955/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:2149)

Argumenten

Om het geconstateerde gebrek te herstellen is advies gevraagd bij de Agrarische beoordelingscommissie (Stichting Abc). Hierbij is verzocht om advies uit brengen over de noodzaak van een agrarische bedrijfswoning bij M. Bos aan de Laag Boskoop 106 alsmede de noodzaak van agrarische bedrijfswoning in zijn algemeenheid binnen de sierteeltsector in de gemeente. In deze adviezen komt de commissie tot het navolgende.

Adviezen Agrarische beoordelingscommissie

Het werken met een wijzigingsbevoegdheid vraagt volgens de commissie om een lijstje met voorwaarden waaraan een bedrijf moet voldoen om een woning noodzakelijk te maken. Het woord 'noodzakelijk' impliceert dat 'het zonder woning niet kan'. De vraag of een bedrijfswoning noodzakelijk is, kan volgens de commissie ook anders geïnterpreteerd worden: is het wonen van een teeltverantwoordelijke op korte afstand van een bedrijf(sdeel) wenselijk of noodzakelijk, met andere woorden: moet de mogelijkheid bestaan om bij calamiteiten snel in te grijpen of aanwezig te zijn en moet een woning dan per se op het bouwvlak van het bedrijf staan.

Deze vraag is volgens de commissie gerechtvaardigd, omdat bij ingrijpen de verantwoordelijke niet overal tegelijk kan zijn. Argumenten die worden genoemd voor het nodig hebben van een

bedrijfswoning zijn onder andere: diefstal, buiten 'normale' werktijden spuiten, nachtelijk laden en lossen en nachtvorstbestrijding. Echter als iemand 20 pompen moet bedienen bij nachtvorst, nog afgezien van de vraag of dat niet technisch comfortabeler opgelost kan worden door middel van afstandsbedieningen, zal degene deze pompen in volgorde moeten afwerken en sowieso 'onderweg' zijn. Of de woning dan op het (grote) bedrijf staan of op, bij wijze van spreken, 10 minuten afstand, maakt geen verschil. Het dicht in de buurt wonen is dan voldoende. Een dergelijk argument geldt ook voor het spuiten en ontvangen van vrachtauto's buiten 'normale werktijden'.

De maatschappij is in een aantal jaren tijd veranderd in een 24-uurs economie, waar we zelf ook gebruik van maken. Zo sluit bijvoorbeeld de supermarkt niet meer om zes uur 's avonds en komt de pakjesbezorger ook 's avonds aan de deur. Er is (dus) geen goede reden waarom voor het uitvoeren van gewasbescherming in de avond een woning noodzakelijk zou zijn. Diefstal is helaas ook een maatschappelijk verschijnsel, maar het is een illusie te denken dat wonen aan één kant van een groot bedrijf het stelen van planten of materialen enkele honderden meters verderop zal kunnen voorkomen. Zonder twijfel is de bouw van een bedrijfswoning goedkoper dan een woning kopen op de vrije markt. Het 'vrije' wonen is voor een agrariër aantrekkelijk en in bepaalde gevallen is er het comfort van wat sneller kunnen ingrijpen.

De genoemde argumenten zijn volgens de commissie echter geen argumenten die het woord 'noodzakelijk' rechtvaardigen en met de toenemende technische mogelijkheden, zoals hiervoor genoemd, wordt dit ook steeds lastiger. Daarnaast geldt voor bijvoorbeeld grote boomkwekerijbedrijven, die tot de top zijn gaan behoren, dat zij dat mede geworden zijn door de best mogelijke interne organisatie en niet uitsluitend door op het bedrijf te wonen. Bovendien hebben dit type bedrijven doorgaans toch ook meerdere, verspreid liggende kwekerijpercelen. Daaraan liggen dan ook bewust genomen investeringsbeslissingen ten grondslag. In aanvulling hierop kan van gemeentewege nog worden gemeld dat deze bedrijven de gronden zonder woning kopen dan wel deze woningen weer verkopen aangezien ze deze woningen niet nodig hebben.

De commissie is van mening dat het vaststellen van de noodzaak van een woning op objectief beoordeelbare gronden niet langer mogelijk is. In de geschrapte wijzigingsbevoegdheid werd gesproken over een minimale bedrijfsomvang van 2 ha. Er wordt daarbij geen verschil gemaakt tussen grootschalige teelten, hectaren van één soort of geslacht of een zeer intensief stekbedrijf. Oppervlakteregels roepen volgens de commissie in grensgevallen vragen op als 'Waarom zou een woning bij een oppervlakte van 1,9 ha niet noodzakelijk zijn en bij 1000 m² méér wel?'. Bij plantaardige voortbrenging is voor vrijwel alle problemen een oplossing, lage kosten en sociaal comfort zijn oneigenlijke argumenten. Er is, zoals de commissie stelt, bij plantaardige voortbrenging vrijwel geen serieus te nemen argument om een bedrijfswoning, dus een woning die gebouwd moet worden op het eigen bouwvlak, noodzakelijk te noemen.

Er zal in een professioneler wordende sector dan wellicht meer aandacht moeten zijn voor de interne organisatie van bedrijven, zeker als ze groter worden, maar als de sierteelt ook in de toekomst zich wil blijven ontwikkelen, zullen de consequenties van de voortuitgang moeten worden aanvaard, ook als die bij de eerste aanblik niet aantrekkelijker worden. De commissie spreekt uit dat het blijven beoordelen op 'noodzaak' in toenemende mate zal leiden tot gekunstelde adviezen, omdat in feite de basis voor deze term niet langer aanwezig is. De commissie stelt dat we ons dus bevinden, met regelgeving die is gebaseerd op vervlogen omstandigheden, op een speelveld dat zeer sterk is veranderd en, is de conclusie, de huidige manier van beoordelen is vrijwel onmogelijk geworden.

Concluderend is de commissie van oordeel dat bedrijfswoningen niet altijd overbodig zijn, maar het 'afturven' van een lijstje om een woning via een binnenplanse procedure mogelijk te maken is niet meer van de huidige tijd. De norm zal naar de mening van de commissie het maatwerk moeten worden, door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij de toenemende technische mogelijkheden ook in de toekomst medebepalend zullen zijn.

Laag Boskoop 106

Voor de locatie Laag Boskoop 106 komt de stichting net als in haar eerdere advies van 4 februari 2016 tot de conclusie dat het wellicht voor de bedrijfsvoering doelmatig is om op het bedrijf te wonen. De commissie is echter niet overtuigd van de noodzaak tot wonen op het bedrijf in de zin dat het bedrijf anders niet te runnen is. De noodzaak voor het hebben van een bedrijfswoning op het eigen perceel is achterhaald door de technische ontwikkelingen. Een goede kweker, of hij op afstand woont of niet, zal bij, bijvoorbeeld, dreiging van nachtvorst altijd alert zijn. Een woning op enige afstand van de bedrijfspercelen is dan voldoende.

Conclusie

Met inachtneming van de adviezen van Agrarische beoordelingscommissie kan worden gesteld dat de bedrijfsmatige noodzaak voor een agrarische bedrijfswoning ontbreekt, dus ook voor Laag Boskoop 106. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie net als bij alle andere percelen met een sierteeltbestemming binnen het plangebied terecht is geschrapt. Als gevolg van het ontbreken van de noodzaak is deze wijzigingsbevoegdheid namelijk niet uitvoerbaar en dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit in combinatie met het saldo-nul beleid maakt dat er geen minder vergaande aanpassing van de planregels is dan het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid. Bestaande rechten zullen conform het beleid worden gerespecteerd.

Participatie

Het advies is toegezonden aan reclamant met het verzoek daarop te reageren. Deze reactie en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de Nota van zienswijze. De reactie geeft geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen.

Financiële consequenties

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties. In de einduitspraak zal de Afdeling beslissen over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Locatiegegevens

De uitspraak heeft betrekking op het perceel Laag Boskoop 106 te Boskoop.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in Week en Beeld en de Staatscourant.

Bijlage(n):

- Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie;
- Bijlage I Nota van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie;
- Bijlage II Gewijzigde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- Adviezen Agrarische beoordelingscommissie d.d. 28 en 29 september 2017;

- Tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201608957/1/R3) inzake het bestemmingsplan Sierteeltgebied, eerste herziening.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Gewijzigde

Nota van zienswijzen en

ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan Buitengebied

Boskoop, 3^e actualisatie

Samenvatting en beantwoording van:

- de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie
 - ambtelijke wijzigingen

(Gewijzigd naar aanleiding van de Tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 augustus 2017 (zaaknummer 201608955/1/R3))

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 23 november 2017, nummer 154435.

Wijzigingen ten opzichte van de op 13 oktober 2016 vastgestelde versie zijn geel gemarkeerd. Wijziging betreft alleen zienswijze nummer 6.

A. Beantwoording zienswijzen

Samenvatting van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en de overwegingen en conclusies van de raad over de inhoud van deze zienswijze. In deze nota van zienswijzen is een samenvatting van de ingekomen zienswijze opgenomen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 mei tot en met 6 juli 2016. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en binnengekomen.

Nummer 1

Reclamant: Jacobs Advies & Makelaardij B.V. (namens G.A.M. van Eijk, De Oude Wijk 13 Boskoop)

Kenmerk: 2016/26879

Conclusie: **gegrond**

Zienswijze:

In het ontwerpbestemmingsplan is de woning aan de Oude Wijk 13 te Boskoop opgenomen als plattelandswoning. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat omzetting van de voornoemde woning naar burgerwoning niet mogelijk zou zijn vanuit milieutechnisch oogpunt. Reclamant is van mening dat omzetting naar burgerwoning wel mogelijk is. Ten aanzien hiervan voert reclamant het volgende aan.

De kwekerij welke oorspronkelijk bij de betreffende woning hoort is onlangs verkocht en geleverd, namelijk aan de eigenaar van de belendende kwekerij aan de westzijde. Hierbij is het onder andere het volgende vastgelegd:

- De koper zal het gekochte zelfstandig ontsluiten via zijn bestaande kwekerij en krijgt geen overpad over de huiskavel van verkoper. Er zal derhalve geen kwekerijverkeer langs de woning komen.
- De koper zal een sloot graven tussen het eigendom van koper en verkoper. Buiten het feit dat er op het noordelijke gedeelte van het verkochte toch al geen teeltactiviteiten zijn (het is het bedrijfscentrum cq. parkeerplaats), vormt dit een extra borg dat er geen belemmeringen kunnen ontstaan m.b.t. het eventuele gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Daarnaast geldt dat aan de oost- en westzijde van de huiskavel sloten liggen; aan de noordzijde van de huiskavel ligt de openbare weg. Eén en ander geeft derhalve ook geen aanleiding tot enige beperking vanuit milieutechnisch oogpunt.

Reactie

Het verzoek is getoetst aan de uitgangspunten voor omzetting naar burgerwoning. Hieraan voldoet de situatie. Dit betekent dat de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar burgerwoning.

Nummer 2
Reclamant: Jacobs Advies & Makelaardij B.V. (namens Beekhold B.V. , Reijerskoop 303 Boskoop)
Kenmerk: 2016/26883
Conclusie: **gegrond**

Zienswijze:

Reclamant dient een zienswijze in tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid om een eerste bedrijfswoning toe te staan. Ten aanzien hiervan voert reclamant het volgende aan.

Reclamant is eigenaar van een aantal percelen gelegen aan de Reijerskoop 281 in Boskoop. De totale grootte van de kwekerij bedraagt ruim 5 hectare. De bedrijfsmatige opstallen zijn alle gesitueerd aan het Reijerskoop, dat is de noordzijde van het bedrijf. Technisch gezien is er aan deze zijde geen ruimte voor een bedrijfswoning. In 2012 heeft reclamant in verband met de aanleg van de Oostelijke Rondweg (de Omloop) haar medewerking verleend aan de verkoop van een gedeelte van haar kwekerij aan de zuidzijde. Hierdoor is er aan de zuidzijde van de Omloop wel een technische mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van een bedrijfswoning. Reclamant heeft als voorwaarde voor haar medewerking aan de verkoop gesteld dat de (voormalige) gemeente Boskoop akkoord gaat met het gebruik van dit gedeelte voor de situering van een (toekomstige) bedrijfswoning. Dit is als zodanig met de gemeente Boskoop afgestemd en die heeft dat ook schriftelijk bevestigd. In de akte van levering van het betreffende perceel aan de gemeente Boskoop d.d. 24 december 2012 is in dit kader de volgende alinea woordelijk opgenomen: *"De Gemeente Boskoop verleent medewerking bij een eventuele aanvraag van een bedrijfswoning, indien de aanvraag voldoet aan de dan geldende eisen en het vigerende bestemmingsplan, alles binnen de mogelijkheden van het publiekrecht"*.

Reclamant wil de bedrijfswoning nog steeds realiseren, maar heeft dit niet eerder kunnen doen vanwege de tegenvallende rendementen in de boomkwekerijsector de afgelopen jaren. Reclamant is voornemens om op korte termijn wel een omgevingsvergunning hiervoor aan te vragen. In verband hiermee verzoekt reclamant de gemeente, in de lijn met de eerder gemaakte afspraken, te bevestigen dat zij alsnog een bedrijfswoning kan realiseren, ondanks het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een eerste bedrijfswoning.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft, is tot op heden geen verzoek voor een eerste bedrijfswoning ingediend. Indien de gemeente de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning voor het betreffende perceel schrapt, kan geen uitvoering meer worden gegeven aan de door reclamant genoemde bepaling uit de overeenkomst. Het dan vigerende bestemmingsplan laat dan immers geen eerste bedrijfswoning meer toe. Hiermee rekening houdend, krijgt het

perceel een maatbestemming waarvoor nog wel de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning blijft gelden. Hiermee worden gemaakte afspraken gerespecteerd.

Overigens geldt dat de gemeente voor het betreffende gebied ten zuiden van de Oostelijke rondweg een integrale herontwikkeling voorstaat, waarin meerdere initiatieven worden meegenomen. In dat kader zal worden beoordeeld of de gemeente medewerking verleend aan de wijzigingsbevoegdheid.

Nummer 3
Reclamant: Jacobs Advies & Makelaardij B.V. (namens Grassenerf Hans Verweij Bamboe en Siergrassen, Reijerskoop achter nummer 297-299)
Kenmerk: 2016/26884
Conclusie: **gegrond**

Zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid om een eerste bedrijfswoning toe te staan. Ten aanzien hiervan voert reclamant het volgende aan.

De boomkwekerij van reclamant is niet direct gelegen aan het Reijerskoop. Hierdoor was er in het verleden geen technische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijfswoning. In 2012 heeft reclamant in verband met de aanleg van de Oostelijke Rondweg (de Omloop) zijn medewerking verleend aan de verkoop van een gedeelte van zijn kwekerij aan de zuidzijde. Hierbij is met de (voormalige) gemeente Boskoop een ruiling tot stand gekomen. Hierdoor is er aan de zuidzijde van de Omloop wel een technische mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van een bedrijfswoning. Reclamant heeft destijds als voorwaarde voor zijn medewerking aan verkoop gesteld dat de gemeente Boskoop akkoord gaat met het gebruik van dit gedeelte voor de situering van een (toekomstige) bedrijfswoning. Dit is als zodanig met de gemeente Boskoop afgestemd. In haar brief d.d. 8 mei 2012 heeft de gemeente Boskoop schriftelijk haar bereidheid hiertoe bevestigd in een uitspraak op een door reclamant ingediend principeverzoek.

Reclamant wil de bedrijfswoning nog steeds realiseren en is voornemens hiertoe op korte termijn een omgevingsvergunning aan te vragen. In verband hiermee verzoekt reclamant de gemeente, in de lijn met de eerder gemaakte afspraken, te bevestigen dat zij alsnog een bedrijfswoning kan realiseren, ondanks het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een eerste bedrijfswoning.

Reactie

Op 8 juli 2011 heeft reclamant een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning, te situeren aan de zuidzijde langs de (toen) nog aan te leggen Oostelijke Rondweg, module 4. In reactie hierop heeft de (toenmalige) gemeente Boskoop op 8 mei 2012 aangegeven dat, na een grondige afweging te hebben gemaakt, zij in principe bereid is om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het restperceel ten

zuiden van de aan te leggen Oostelijke Rondweg toe te staan onder de navolgende voorwaarden:

1. *dat de Oostelijke Rondweg daadwerkelijk is gerealiseerd;*
2. *dat voldaan wordt aan het gestelde onder ex artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied;*
3. *de voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving, welke op de aanvraag om omgevingsvergunning van toepassing zijn (o.a. geluid, bodem, ecologie etc.);*
4. *dat voldaan wordt aan de regels voor beeldkwaliteit, die gesteld zijn in de Landschapsvisie Zuidwijk;*
5. *dat het voor bewoning te gebruiken perceel uit maximaal 1000m² gemeten grond bestaat, tenzij de aard van de situatie anders vereist en goedkeuring daarvoor nader is overeengekomen;*
6. *dat in het kader van de wijzigingsbevoegdheid voorafgaand aan de planologische procedure een anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin afspraken worden gemaakt ten aanzien van vergoeding voor planvoorbereiding en -begeleiding, ruimtelijke ontwikkeling, bovenwijkse voorzieningen tegemoetkoming planschade. Voor de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning bedraagt deze vergoeding in totaal ca. € 35.000,00;*
7. *behoudens (zwaarwegende) zienswijzen van derden.*

Medewerking is in principe mogelijk met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan "Boskoop-Buitengebied". Het principebesluit tot medewerking betekent nog niet dat de planwijziging definitief en onherroepelijk is. Of planwijziging daadwerkelijk doorgang vindt en met welke bouw- of gebruiksvoorschriften is afhankelijk van meerdere factoren en instanties.'

Zoals reclamant aangeeft, is tot op heden geen verzoek voor een eerste bedrijfswoning ingediend. Rekening houdend met het principebesluit, de Landschapsvisie Zuidwijk, waarin op de voorgestane locatie bijzondere bedrijfsbebouwing is voorzien en de relatief recente openstelling van de Oostelijke Rondweg (eind 2013) krijgt het perceel een maatbestemming waarvoor nog wel de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning blijft gelden. Hiermee wordt de principe-uitspraak gerespecteerd.

Overigens geldt dat de gemeente voor het betreffende gebied ten zuiden van de Oostelijke rondweg een integrale herontwikkeling voorstaat, waarin meerdere initiatieven worden meegenomen. In dat kader zal worden beoordeeld of de gemeente medewerking verleend aan de wijzigingsbevoegdheid.

Nummer 4
Reclamant: J.P. Kolster en M.E. Kolster-van der Made, Azaleanlaan 3 Boskoop
Kenmerk: 2016/26886
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant heeft een bedrijf op Omloop 21 te Boskoop. Het perceel 5046 naast de kwekerij heeft reclamant een aantal jaren geleden gekocht van de (voormalige) gemeente Boskoop als bouwgrond voor een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 2^e actualisatie is de functieaanduiding bedrijfswoning hieraan gegeven. Reclamant verzoekt de gemeente te bevestigen dat de hij de bedrijfswoning kan en mag bouwen zonder dat het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie hierin enige belemmering geeft.

Reactie

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 2^e actualisatie heeft het perceel de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Dit betekent dat al een bedrijfswoning is toegestaan. Het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning brengt hierin geen verandering.

Nummer 5
Reclamant: Fam. Wahlen, Laag Boskoop 49, Boskoop
Kenmerk: 2016/26880
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant geeft aan dat in december 2015 contact is geweest met de gemeente over wijziging van de bestemming van de woning aan Laag Boskoop 49. Reclamant ging er vanuit dat het hier om een burgerwoning ging. Dit vanwege het feit dat de voormalige gemeente Boskoop had ingestemd met de verkoop van de woning los van het bedrijf en de toenmalige verkoper dit ook had gezegd. Later bleek dat dit niet het geval was en dat het om een bedrijfswoning gaat. Hierdoor is de woning moeilijk te verkopen en in waarde gedaald. Vanuit de gemeente is toen aangegeven dat er half 2016 een actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop komt en het plan hierin kan worden meegenomen. Later is hierover contact geweest met de gemeente en toen bleek dat reclamant nog even moest wachten. Totdat in mei jl., in de krant stond dat er een ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Boskoop 3^e actualisatie ter inzage ligt. Toen is weer contact opgenomen met de gemeente en gevraagd hoe dit zit. Vanuit de gemeente is aangegeven dat het verzoek bij de afdeling die het bestemmingsplan opstelt niet bekend was. Als dit wel tijdig het geval was geweest had het wel kunnen worden meegenomen. Erkend is dat dit fout is gegaan. Aangegeven is dat het in volgende planwijziging kan worden meegenomen.

Reclamant verzoekt nu om de woning Laag Boskoop 49 om te zetten naar burgerwoning. De vorige eigenaar van dit woonhuis heeft in 2013 al toestemming gehad van de gemeente en dat het huis door burgers mag worden bewoond. Het staat nu alleen niet goed in het bestemmingsplan. Verder voldoet het verzoek aan de voorwaarden voor omzetting. Het stuk grond is alleen 1360m². Dit is tot stand gekomen bij de verkoop van de tuin aan de buurman.

Reactie

Het door reclamant gestelde is juist. Indien bij de afdeling die het bestemmingsplan opstelt, bekend was dat de eigenaar de bestemming wil wijzigen, had deze de eigenaar kunnen bewegen een formeel verzoek tot wijziging in te dienen. Dit had kunnen worden meegenomen in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Tijdens een overleg met reclamant is aangegeven dat het verzoek in het stadium van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan niet meer kan worden meegenomen. Aangegeven is dat als de raad instemt met de aangepaste voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid het verzoek kan worden meegenomen in een nieuw wijzigingsplan dat wordt opgesteld nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Hiermee kan alsnog tegemoet worden gekomen aan het verzoek van reclamant.

Daarbij geldt op grond van jurisprudentie het volgende. De raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan hierin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Bij een wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning is dit geval. Dit betekent dat een omzetting naar plattelandswoning in dit bestemmingsplan niet kan worden meegenomen.

Nummer 6
Reclamant: De heer M. Bos, Laag Boskoop 106, Boskoop
Kenmerk: 2016/26885
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om de wijzigingsbevoegdheid 'bouw eerste bedrijfswoning' te schrappen. Bij het opstellen van het moederplan is deze wijzigingsbevoegdheid na een uitgebreide discussie in de gemeenteraad (voormalige gemeente Boskoop) opgenomen daar het maar voor enkele gevallen van toepassing is. Het saldo nul beleid werd al gehanteerd. In de praktijk zie je dat door de vele omzettingen alleen maar bedrijfswoningen verdwijnen. Voor een enkel geval is een eerste bedrijfswoning nog altijd noodzakelijk. Voor de bedrijfsvoering van reclamant is dit het geval.

Reactie

In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (vastgesteld 30 juni 2011) is voor zover hier relevant het volgende opgenomen:

'Gezien de ontwikkelingen in de sierteeltsector (schaalvergroting) komt het steeds vaker voor dat een sierteler zijn grond verkoopt en de bedrijfswoning om wil laten zetten naar een burgerwoning. Siertelers die de gronden kopen wensen in veel gevallen een nieuwe 1e bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan bestaat er voor elk agrarisch bedrijf de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren indien het bedrijf volwaardig is. Met het wegnemen van deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan ontstaat er een planologische verslechtering (lees: kans op planschade). Daarnaast blijkt er in zeer incidentele gevallen een bedrijfswoning noodzakelijk te zijn. Voorgesteld wordt middels wijziging de bouw van een 1e bedrijfswoning toe te staan. Dit kan slechts onder zeer strikte

voorwaarden. Hierbij wordt voorgesteld in het bestemmingsplan op te nemen dat de aaneengesloten bedrijfsomvang minimaal 2 ha moet bedragen. Voor 2e bedrijfswoningen wordt geen mogelijkheid geboden. Hiermee wordt de lijn van het huidige bestemmingsplan voortgezet en aangesloten bij het provinciale beleid van Zuid-Holland.

Door de schaalvergroting is een toenemend aantal woningen overbodig geworden als bedrijfswoning. Een kweker koopt het aangrenzende bedrijf van een stoppende kweker op, waardoor schaalvergroting wordt gecreëerd. De stoppende kweker is meestal niet bereid zijn bedrijf te verkopen als niet wordt meegewerkt aan de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Anderzijds heeft de kopende kweker veelal geen behoefte aan een tweede bedrijfswoning. Voormalige sierteeltpercelen blijven hierdoor ongebruikt liggen of worden voor andere doeleinden gebruikt. Uit ervaring is gebleken dat 'burger' gebruik in het sierteeltgebied kan leiden tot verpaupering van de sierteeltgebieden. Daarnaast zijn burgers minder bereid mee te werken aan herstructurering van het sierteeltgebied en meer geneigd te klagen over hinder van de agrarische bedrijfsvoering. Deze situaties leiden in veel opzichten tot een belemmering voor schaalvergroting.'

Hieruit blijkt dat destijds al het standpunt was dat slechts in zeer incidentele gevallen een eerste bedrijfswoning noodzakelijk kan zijn en deze slechts onder zeer strikte voorwaarden wordt toegestaan.

In de hoofdstukken 2 en 3 van toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie is uitgebreid toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. Gelet op de stand der techniek en de verdergaande professionalisering en automatisering is het niet noodzakelijk dat permanent iemand aanwezig is om toezicht te houden. Dit blijkt ook uit adviezen van de Agrarische beoordelingscommissie. Met het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitvoering gegeven aan één van de uitgangspunten van het op 16 juni 2016 door de raad vastgestelde 'Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop–West'. Hierbij gaat het om het uitgangspunt dat het toevoegen van agrarische bedrijfswoningen in het productiegebied niet wenselijk is. In het teeltgebied is reeds een overschot aan agrarische bedrijfswoningen. Deze woningen, die veelal worden omgezet naar plattelandswoning, vormen soms nu al een belemmering om tot schaalvergroting te komen. Om schaalvergroting niet (verder) te beperken, zijn nieuwe bedrijfswoningen ongewenst en wordt een saldo nul bepaling gehanteerd.

Verder geldt dat het een eigen risico van een ondernemer is om gronden aan te schaffen en binnen de bedrijfsvoering de intentie te hebben om hier op den duur een bedrijfswoning te realiseren. Zoals gezegd, gaat het om een wijzigingsbevoegdheid en is het geen verplichting van het college om medewerking te verlenen. Naast het voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid geldt dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het verlenen van medewerking aan nieuwe bedrijfswoning (los van reeds gedane toezeggingen en/of gemaakte afspraken) beschouwt de gemeente niet (meer) als goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen.

Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen de in derde actualisatie opgenomen omzettingen als nieuwbouw niet meer mogelijk kan zijn.

Reactie

Het bezwaar hebben tegen omzetting elders is niet van invloed op het standpunt om geen eerste bedrijfswoningen, en in dit geval aan Laag Boskoop 106, meer toe te staan. Daarbij geldt dat reclamant zijn bezwaren tegen de omzettingen elders niet heeft onderbouwd.

Zienswijze:

Reclamant heeft in 2015 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een eerste bedrijfswoning aan de Laag Boskoop 106. Na de nodige vertraging en verkeerde aannames van de gemeente is er ondanks een positief advies van de ABC-commissie dit jaar negatief geantwoord op het verzoek. Reclamant geeft aan eerst de nodige kosten te hebben gemaakt en uiteindelijk krijgt hij een negatief antwoord. De gemeente ging ook niet in op een uitnodiging om de skimmiakwekerij van reclamant te bezoeken. Volgens reclamant is de noodzaak voor een eerste bedrijfswoning aanwezig en deze wil daar dan ook zo spoedig mogelijk gebruik van maken.

Reactie

Het is juist dat in 2015 een principeverzoek is ingediend voor een eerste agrarische bedrijfswoning op het perceel Laag Boskoop 106. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning geldt onder dat:

b. planwijziging wordt slechts toegepast indien een doelmatige bedrijfsvoering, mede gelet op de aard, inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf, de vestiging van ten minste één volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond duurzaam noodzakelijk maakt;

Over dit verzoek heeft de Agrarische beoordelingscommissie begin februari 2016 advies uitgebracht. Hierin geeft de commissie aan dat gelet op de overgelegde jaarrekening, de algemene indruk van het bedrijf, de opstanden, de uitbreiding door aankoop van een belendende perceel en (daarmee) de nieuwe oppervlakte van 2,8 hectare kan worden geconcludeerd dat het bedrijf als ‘volwaardig’ bestempeld kan worden, mits de teelt op het nieuwe bedrijfsdeel inderdaad ter hand wordt genomen. De ABC-commissie is echter niet overtuigd van de noodzaak van het wonen op een bedrijf als het onderhavige, ook op afstand zijn met de huidige stand van de techniek voldoende mogelijkheden om calamiteiten te voorkomen. Uiteraard kan de techniek falen, maar andersom kan kwalijk beweerd worden dat in de boomkwekerij de ondernemer 365 dagen per jaar, dag en nacht, op zijn bedrijf verblijft om elk mogelijk onheil te keren. Het gaat om een redelijke afweging.

Een bedrijfswoning kan echter wel doelmatig zijn maar geeft hierbij aan dat dit (ook) een belangenafweging is die de gemeente zal moeten maken. Concluderend adviseert de commissie derhalve op dit bedrijf, nadat het nieuwe gedeelte grond bewezen in gebruik is genomen, één bedrijfswoning toe te staan, doch dit is verder ter belangenafweging aan de gemeente overgedragen.

In april 2016 is een schriftelijke reactie verzonden op dit principeverzoek. Hierbij is naast het advies van dat de ABC-commissie aangegeven dat door de hedendaagse mogelijkheden in techniek en mobiliteit de noodzaak tot wonen bij een bedrijf over het algemeen afneemt. Tegenwoordig zijn er steeds meer automatiserings- en alarmeringssystemen beschikbaar die toezicht en controle op afstand mogelijk maken. Zo zijn er opties in het op afstand sproeien, beveiligen op afstand door hekwerk en camera's met infrarood, automatische meldingen bij nachtvorst etc. Dat neemt niet weg dat de doelmatigheid van het wonen op het bedrijf wél aanwezig kan zijn. De ABC-commissie heeft aangegeven dat zij van mening is dat een bedrijfswoning in dit geval doelmatig kan zijn maar geeft hierbij aan dat dit (ook) een belangenafweging is die de gemeente maakt.

Gelet op de afstoting van bedrijfswoningen in het algemeen, en ook zeker voor het lint Laag Boskoop, is de algemene behoefte aan bedrijfswoningen niet langer aanwezig vanuit de sector. De afwezigheid van een noodzaak van een bedrijfswoning ter plaatse en de eerdere afstoting van de bedrijfswoning op het perceel Laag Boskoop 108 (die in het verleden bij het perceel Laag Boskoop 106 hoorde), de beperkte aanwezigheid van doelmatigheid van de bedrijfswoning (een toezichthoudende functie kan immers ook op afstand beschikbaar zijn) heeft tot de conclusie geleid dat aan het initiatief geen medewerking kan worden verleend. De zienswijze van reclamant brengt geen verandering in dit standpunt.

Zienswijze:

Reclamant vindt het ongelooflijk dat de gemeente ca. 150 meter verderop wel meewerkt aan de bouw van drie burgerwoningen in het buitengebied terwijl de gemeente een jonge kweker niet wil faciliteren met een eerste bedrijfswoning.

Reactie

Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op de drie woningen nabij het station c.q. achter het Wellantcollege. Dit betreft een uitwerking van plannen waarover met de voormalige gemeente Boskoop bestuurlijke afspraken zijn gemaakt en waarvoor nog een planologische procedure moet worden gevoerd. Daarnaast is dit een ontwikkeling die los staat van het beleid om geen nieuwe eerste bedrijfswoningen meer toe te staan.

Aanvulling naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is nader advies gevraagd bij Agrarische beoordelingscommissie. Hierbij gaat het om een advies specifiek over de locatie Laag Boskoop 106 en een advies over de algemene noodzaak van aan agrarische bedrijfswoning bij een sierteeltbedrijf. Deze adviezen zijn als bijlage toegevoegd. Daarnaast zijn de adviezen naar de heer Bos gestuurd met het verzoek daarop te reageren. De reactie is ook als bijlage bijgevoegd.

Conclusie advies Abc-commissie Laag Boskoop 106

De stichting komt net als in haar eerdere advies van 4 februari 2016 tot de conclusie dat het wellicht voor de bedrijfsvoering doelmatig is om op het bedrijf te wonen. De commissie is echter niet overtuigd van de noodzaak tot wonen op het bedrijf in de zin dat het bedrijf anders niet te runnen is. De noodzaak voor het hebben van een bedrijfswoning op het eigen

perceel is achterhaald door de technische ontwikkelingen. Een goede kweker, of hij op afstand woont of niet, zal bij, bijvoorbeeld, dreiging van nachtvorst altijd alert zijn. Een woning op enige afstand van de bedrijfspercelen is dan voldoende.

Reactie de heer P.W. Meijer namens M. Bos op adviezen

In zijn reactie op de adviezen voert P.W. Meijer samengevat het volgende aan:

1. De commissie kwam met twee leden, terwijl een adviescommissie altijd uit een oneven aantal leden moet bestaan. Daarnaast was bij de leden de opdracht niet echt duidelijk. Ook staan er fouten in het advies, zoals een verkeerde naam en verkeerde oppervlakte.
2. In het advies over Laag Boskoop 106 staat niets over de vraag of de wijzigingsbevoegdheid terecht is geschrapt of niet. In het algemene advies staat wel dat het beter is de wijzigingsbevoegdheid te schrappen en een bestemmingsplanherziening te gebruiken. Dit terwijl een lijst met voorwaarden duidelijkheid geeft en bij een bestemmingsplanherziening altijd de vraag rijst waarom de één en wel de ander niet.
3. In de conclusie staat dat de commissie niet van oordeel is dat bedrijfswoningen altijd overbodig zijn. De noodzaak zou volgens Meijer dus nog kunnen worden aangetoond, eventueel door een rechtsopvolger. Wonen bij een skimmiakwekerij is zonder meer noodzakelijk. Men moet oog hebben voor het specifieke bedrijf en de diverse teeltprocessen.
4. De commissie beschrijft het verschil tussen boer en tuinder en noemt ook het aspect dierenwelzijn. Als zoiets wordt meegewogen dan moeten alle aspecten worden meegenomen, zo ook de financiële verschillen/risico's tussen boeren en tuinders.
5. De commissie heeft tijdens het bezoek een positieve indruk gekregen. Het advies bevat echter weinig positieve punten. De skimmiateelt is de meest complexe teelt die er is. De werkzaamheden dienen 's morgens vroeg of 's avonds laat plaats te vinden. Risico's van het niet op tijd aanwezig zijn, zijn niet te verzekeren. Afgevraagd wordt of de commissie wel op de hoogte is van de laatste ontwikkelingen en of de commissie het wonen op afstand niet onderschat. De commissie bevestigde op 21 augustus jl. dat ze in 2016 een positief advies heeft afgegeven, de gemeente interpreteerde dat advies helaas anders.
6. Op het bedrijf is altijd gewoond, zonder bewoning was het nooit zo'n topkwekerij geworden. Recent heeft de gemeente een vergunning verleend voor een eerste bedrijfswoning aan de Burgemeester Smitweg 40 te Hazerswoude-Dorp. Dat deed dezelfde agrarische beoordelingscommissie in 2015 door het sociale aspect te laten meewegen. De betreffende aanvrager is ca. 20 jaar ouder dan de heer Bos en heeft met alle respect 'maar' een vollegrondsbetrieef. De commissie stelt dat ontwikkelingen hard gaan, maar vergeet het één en ander op de juiste manier te wegen.
7. Tijdens het laatste bezoek hebben partijen met elkaar vastgesteld dat aan het lijstje van voorwaarden voor de betreffende wijzigingsbevoegdheid zonder meer wordt voldaan. De kracht van het bedrijf is dat het alles in eigen beheer doet en heeft geen offertes nodig

om geld te lenen bij een financiële instelling. Dat op het westelijke perceel geen teeltactiviteiten plaatsvinden, is onjuist. Bij het bezoek op 21 augustus jl. lag 5000m² braak, bij het bezoek in 2015 ruim het dubbele. Er is dus al flink geïnvesteerd. Daarnaast is de kas opgeknapt en wordt er geteeld, evenals in de pothoek en schaduwhal. Op de braakliggende grond zijn ook al voorzieningen getroffen om te kweken. De vertraging van een teeltseizoen is tijdens het bezoek toegelicht. Na aankoop is begonnen met puinruimen, uitvoeren van grondwerkzaamheden en de watergangen baggeren. De bagger dient te drogen en daardoor ben je het seizoen kwijt.

8. Het gaat erom dat de wijzigingsbevoegdheid voor Laag Boskoop 106 behouden blijft. Daar kan niemand op tegen zijn, zeker nu de agrarische beoordelingscommissie ook weer onduidelijk blijkt te zijn in haar advies.
9. Bij de raadsvergadering van 13 oktober 2016 waarin het bestemmingsplan is vastgesteld is een amendement ingediend voor behoud van de wijzigingsbevoegdheid. Met verkeerde argumenten raadde de wethouder het amendement af waardoor het net geen meerderheid had.

Reactie

De reactie van de heer Meijer is doorgestuurd naar de Agrarische beoordelingscommissie. Hun reactie is verwerkt in onderstaande reactie.

1. Ten aanzien van het aantal leden van de commissie geldt dat hiervoor geen regels gelden. De commissie heeft aangegeven dat terecht is opgemerkt dat er een fout staat in het advies. Genoemde 300m² moet 3000m² zijn. Dit heeft verder geen invloed op de conclusie.
2. Het is niet aan de Agrarische beoordelingscommissie om te bepalen of de wijzigingsbevoegdheid terecht is geschrapt of niet. Aan de commissie is gevraagd advies uit te brengen over de noodzaak van een eerste agrarische bedrijfswoning. Nu deze noodzaak ontbreekt, kan niet aan de voorwaarden voor een eerste bedrijfswoning worden voldaan. Het is dan aan de gemeente om te besluiten de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. De optie om door middel van een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen, is een advies van de commissie. Het is aan de gemeente, om indien daartoe een verzoek wordt ingediend, een besluit op te nemen.
3. Het niet overbodig zijn van een bedrijfswoning zegt nog niets over de noodzaak. Daarbij geldt dat de commissie concludeert dat er geen noodzaak is voor een eerste agrarische bedrijfswoning. Dit advies neemt de gemeente over.
4. De commissie merkt in haar advies op dat ook bij 'dierlijke' voortbrenging permanent toezicht op de veestapels gedeels overbodig is. Hierbij maakt de commissie wel de kanttekening dat het dierenwelzijn een grote rol speelt en dat ondanks de technische voorzieningen, een hoger niveau aan toezicht wenselijk is. In casu gaat het hier echter niet om.

5. De commissie heeft aangegeven dat de vraagstelling naar offertes of orderbevestigingen voor het gereed maken van de rest van het nieuwe perceel de bedoeling had om de heren Bos de mogelijkheid te geven om te verklaren dat een en ander binnen afzienbare tijd uitgevoerd zou zijn. De vragen naar offertes etc. zijn volgens de commissie pas gesteld nadat er geen andere concrete toelichting op de voortgang uitgesproken werd. Vastgesteld is dus dat er weliswaar aan de uitbreiding gewerkt wordt, maar niet gereed is. Verder is er, naast het netjes maken van de bestaande opstallen op het nieuwe perceel en het opzetten van de teelt daarin, geen wijziging in de zin van de aankoop van nog meer land, het oppakken van andere teelten, etc. De wel aanwezige teelt ziet er volgens de commissie overigens netjes verzorgd uit. Deze vaststelling verandert niet de uitkomst van het advies: een woning op dit bedrijf is doelmatig, maar de 'duurzame noodzaak' om op het bedrijf zelf te wonen, dus niet op een redelijke afstand, is niet aan te tonen. Voor alle duidelijkheid gaat het bij deze stelling dus niet om de vraag of snel ingrijpen bij calamiteiten al dan niet noodzakelijk is, maar om de vraag of een woning op het eigen bedrijf gerealiseerd dient te worden om voldoende snel ter plaatse te zijn. Tenslotte merkt de commissie op dat in dit specifieke geval de kwekerij in feite is opgezet zonder een gelegaliseerde woning, waarmee de heren Bos zelf een risico genomen hebben. Zij zetten wél een dure teelt op, maar nemen bewust het risico dat de illegale bewoning door de gemeente beëindigd kan worden.
6. Zie reactie bij 5. In aanvulling daarop geldt wat betreft de verwijzing naar de Burgemeester Smitweg 40 te Hazerswoude-Dorp dat aan de besluitvorming daarover twee positieve adviezen van agrarisch deskundigen (Agrarische beoordelingscommissie en Stibos) van ruim 2,5 jaar geleden ten grondslag lagen. Daarin is aangegeven dat de bedrijfswoning noodzakelijk is. Dat is wat betreft Laag Boskoop 106 niet geval. In zoverre is dus geen sprake van gelijk geval dat ongelijk wordt behandeld.
7. Zie reactie bij 5.
8. Indien de wijzigingsbevoegdheid behouden blijft, is deze niet uitvoerbaar aangezien de noodzaak ontbreekt. Het handhaven van deze bevoegdheid is dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
9. Dit betreft het standpunt van reclamant. Van de 39 leden hebben 10 leden voor het amendement gestemd. Een ruime meerderheid was dus tegen.

Nummer 7
Reclamant: Van der Sijs makelaardij (namens P. Zwijnenberg, Halve Raak 18 Boskoop)
Kenmerk: 2016/26888
Conclusie: **gegrond**

Zienswijze:

Reclamant heeft een verzoek ingediend om de bestemming van de woning Halve Raak 18 te wijzigen van bedrijfswoning naar burger- of plattelandswoning. De gemeente is voornemens de bestemming te wijzigen naar de status van plattelandswoning. Ter aanduiding bij de

aanvraag was een kaartje toegevoegd waarvoor deze wijziging was aangevraagd. Nu blijkt dat er een gedeelte van de woning niet is meegenomen. Op het bijgevoegde kaartje is nu de gehele woning aangeduid, waarbij een klein gedeelte van kadastraal K-1109 wordt meegenomen. Verzocht wordt deze wijziging te verwerken en op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie

Het verzoek is overgenomen en de verbeelding is aangepast.

Nummer 8
Reclamant: J.W. Bakhuijzen, Kooiweg 7 Boskoop
Kenmerk: 2016/26881
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een eerste bedrijfswoning. Reclamant wil als jonge kweker van een (inmiddels zeer) intensief sierteeltbedrijf gevestigd op de Kooiweg 7 te Boskoop en op de Compierenade tegenover nummer 25 een beroep kunnen doen op de wijzigingsbevoegdheid. Door verdere intensivering op het bedrijf worden de risico's groot en vindt reclamant een eerste bedrijfswoning binnen afzienbare tijd noodzakelijk.

Reactie

In de hoofdstukken 2 en 3 van toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan is uitgebreid toegelicht waarom de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. Gelet op de stand der techniek en de verdergaande professionalisering en automatisering is het niet noodzakelijk dat permanent iemand aanwezig is om toezicht te houden. Dit blijkt ook uit adviezen van de Agrarische beoordelingscommissie. Met het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitvoering gegeven aan één van de uitgangspunten van het op 16 juni 2016 door de raad vastgestelde 'Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop–West'. Hierbij gaat het om het uitgangspunt dat het toevoegen van agrarische bedrijfswoningen in het productiegebied niet wenselijk is. In het teeltgebied is reeds een overschot aan agrarische bedrijfswoningen. Deze woningen, die veelal worden omgezet naar plattelandswoning, vormen soms nu al een belemmering om tot schaalvergroting te komen. Om schaalvergroting niet (verder) te beperken, zijn nieuwe bedrijfswoningen ongewenst en wordt een saldo nul bepaling gehanteerd.

Zienswijze:

In de nabije omgeving worden steeds meer bedrijfswoningen aan de sierteelt onttrokken. Reclamant is als jonge kweker niet in staat om net als een particulier vijf/zes ton voor een woning neer te leggen. Door het opmerkelijke beleid (wat betreft omzetting bedrijfswoningen) kan reclamant feitelijk geen bedrijfswoning meer bemachtigen wat ten nadeel zal zijn van de bedrijfsontwikkeling en door iedereen gewenste herstructurering. De verkoopbaarheid van het perceel wordt ook slechter als daar geen kans meer is op de bouw van een eerste bedrijfswoning.

Reactie

Het standpunt dat sprake is van opmerkelijk beleid wordt niet gedeeld. Het is een landelijke ontwikkeling dat voormalige agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar burger- of plattelandswoning en geen nieuwe agrarische bedrijfswoningen meer worden toegestaan. Vanwege het feit dat bedrijfswoningen hun functie verloren en mensen als burger in bedrijfswoning bleven wonen, is juist de functie van plattelandswoning in het leven geroepen.

Zienswijze

De discussie over de bouw van een eerste bedrijfswoning is eerder in de raad van Boskoop uitgebreid gevoerd met als uitkomst dat voor de bijzondere gevallen de mogelijkheid altijd moet blijven bestaan. Een planschadeverzoek heeft reclamant met die uitkomst dan ook achterwege gelaten. Door de wijzigingsbevoegdheid te schrappen, voelt reclamant zich alsnog benadeeld zonder dat hij ergens aanspraak op kan maken.

Reactie

Zie reactie bij zienswijze 6. Verder geldt dat het schrappen van een wijzigingsbevoegdheid geen planschade veroorzakende maatregel is.

Zienswijze

Reclamant vindt dat de gemeente makkelijk is als het gaat om stoppende kwekers & particulieren en erg moeilijk doet als het om jonge kwekers gaat. Ook de Stichting Greenport Regio Boskoop vertegenwoordigt in deze niet het standpunt van reclamant.

Reactie

Dit betreft het standpunt van reclamant. Bij de planregels maakt de gemeente geen onderscheid tussen het soort kweker. Feit is wel dat voor het toenemend aantal voormalige agrarische bedrijfswoning een passende nieuwe bestemming (burger- of plattelandswoning) moet worden gevonden. Daarnaast geldt, zoals hiervoor en in het bestemmingsplan toegelicht, dat de algemene noodzaak voor een eerste bedrijfswoning ontbreekt.

B. Ambtelijke wijzigingen (toelichting)

Naast een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassing is de toelichting op de volgende punten aangepast:

1. Hoofdstuk 2 is gewijzigd en gesplitst in een paragraaf 2.1 en 2.2. Paragraaf 2.1 bevat een inleiding en paragraaf 2.2 beschrijft het op 16 juni 2016 door de raad vastgestelde Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop West.
2. In paragraaf 3.2 wordt verwezen naar het 'Uitvoeringsprogramma 2016–2020 Greenport Regio Boskoop West'

Behoort bij het raadsbesluitnr. van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> 2017.

De griffier,

