

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 219517 Datum : 22 november 2018	Opsteller : R. Noorhoff
Onderwerp: (Ontwerp)wijzigingsplan Buitengebied Boskoop, vijfde wijziging en (Ontwerp)wijzigingsplan Sierteeltgebied, derde wijziging	
Besluit: 1. De planologische procedure (ex artikel 3.8a van de Wet ruimtelijke ordening) starten voor de wijzigingsplannen Buitengebied Boskoop, vijfde wijziging en Sierteeltgebied, derde wijziging; 2. De portefeuillehouder te machtigen tekstuele wijzigingen en ondergeschikte wijzigingen op de verbeelding door te voeren in de (ontwerp)wijzigingsplannen; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn door het sluiten van vaststellingsovereenkomsten met iedere initiatiefnemer.	

Publiekssamenvatting

Het college heeft besloten de planologische procedure te starten voor de wijzigingsplannen Buitengebied Boskoop, vijfde wijziging en Sierteeltgebied, derde wijziging. Met deze plannen wordt voor een groot aantal (voormalige) bedrijfswoningen in Boskoop en Hazerswoude-Dorp de bestemming gewijzigd naar burger- of plattelandswoning. In totaal gaat het om 53 woningen. De betreffende wijzigingen voldoen aan de wijzigingsregels die de raad op 13 oktober 2016 heeft vastgesteld. Daarnaast wordt in Hazerswoude-Dorp op twee verschillende percelen een agrarisch bouwvlak gewijzigd en een kampeerboerderij mogelijk gemaakt.

Inleiding

Op 13 oktober 2016 heeft de raad de bestemmingsplannen Buitengebied Boskoop, 3^e actualisatie en Sierteeltgebied, eerste herziening vastgesteld. Met de vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn de regels voor omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar burger- of plattelandswoning voor het gehele sierteeltgebied gewijzigd en gelijkgetrokken. In navolging daarvan is voor 53 woningen een wijzigingsverzoek ingediend. Deze verzoeken worden gezamenlijk verwerkt in twee wijzigingsplannen, één voor Boskoop en één voor Hazerswoude-Dorp. Een aantal van deze verzoeken, betreft een correctie op een eerdere omzetting.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de wijzigingsplannen wordt voor een groot aantal (voormalige) agrarische bedrijfswoningen de bestemming gewijzigd naar burger- of plattelandswoning.

Kader

- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (inclusief opvolgende actualisaties)
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied (inclusief opvolgende herziening)

Argumenten

Wijzigingsverzoeken omzetting bedrijfswoningen

Alle verzoeken voor omzetting naar burger- of plattelandswoning zijn getoetst aan de wijzigingsregels en besproken met de Omgevingsdienst Midden-Holland. Waar nodig zijn verzoeken voor omzetting naar burgerwoning vanwege milieuaspecten omgezet naar plattelandswoning. Dit is vooraf besproken met de desbetreffende initiatiefnemer. De wijzigingsplannen hebben betrekking op de volgende locaties:

Hazerswoude-Dorp

	Adres	Soort
1	Loeteweg 17	Omzetting naar plattelandswoning
2	Loeteweg 6A	Omzetting naar plattelandswoning
3	Voorweg 78	Omzetting naar plattelandswoning
4	Loeteweg 9	Omzetting naar plattelandswoning
5	Voorweg 82	Omzetting naar plattelandswoning
6	Burg. Ten Heuvelhofweg 16	Omzetting naar plattelandswoning
7	Voorweg 34B	Omzetting naar burgerwoning
8	Burgemeester Smitweg 46	Omzetting naar plattelandswoning
9	Burgemeester Smitweg 2	Omzetting naar plattelandswoning

Boskoop

	Adres	Soort
1	Baanwegsekade 26	Omzetting naar plattelandswoning
2	Badhuisweg 42	Omzetting naar burgerwoning
3	Biezen 70	Omzetting naar burgerwoning
4	De Oude Wijk 10	Omzetting naar plattelandswoning
5	De Oude Wijk 18	Omzetting naar burgerwoning
6	De Oude Wijk 22	Omzetting naar plattelandswoning
7	Halve Raak 19	Omzetting naar plattelandswoning
8	Halve Raak 61	Omzetting naar plattelandswoning
9	Insteek 46	Omzetting naar plattelandswoning
10	Insteek 48A	Omzetting naar plattelandswoning
11	Insteek 53	Omzetting naar plattelandswoning
12	Jagerspad 2	Omzetting naar plattelandswoning
13	Kooiweg 6	Omzetting naar plattelandswoning
14	Laag Boskoop 102	Omzetting naar plattelandswoning
15	Laag Boskoop 124	Omzetting naar burgerwoning
16	Laag Boskoop 146	Omzetting naar plattelandswoning

17	Laag Boskoop 32	Omzetting naar plattelandswoning (dit betreft een correctie op een eerdere wijziging)
18	Laag Boskoop 37	Omzetting naar plattelandswoning
19	Lombok 28	Omzetting naar plattelandswoning
20	Molenkolk 4	Omzetting naar plattelandswoning
21	Molenkolk 6	Omzetting naar plattelandswoning
22	Nesse 6A	Omzetting naar plattelandswoning
23	Nesse 6E	Omzetting naar plattelandswoning
24	Nesse 9	Omzetting naar burgerwoning
25	Reijerskoop 162	Omzetting naar burgerwoning (dit betreft alleen de achtertuin, de woning is al een burgerwoning)
26	Reijerskoop 176	Omzetting naar plattelandswoning
27	Reijerskoop 317	Omzetting naar plattelandswoning
28	Rijneveld 115	Omzetting naar plattelandswoning
29	Rijneveld 13	Omzetting naar burgerwoning
30	Rijneveld 144	Omzetting naar plattelandswoning
31	Rijneveld 154	Omzetting naar plattelandswoning
32	Rijneveld 20	Omzetting naar plattelandswoning
33	Rijneveld 51	Omzetting naar burgerwoning (Dit betreft omzetting van percelen behorende bij de woning. De woning zelf is al een burgerwoning. Vanwege de planregeling is de woning wel meegenomen.)
34	Rijneveld 85	Omzetting naar plattelandswoning
35	Toegangseweg 48	Omzetting naar plattelandswoning
36	Voshol 19	Omzetting naar plattelandswoning
37	Voshol 7	Omzetting naar plattelandswoning
38	Warmoeskade 13	Omzetting naar plattelandswoning
39	Warmoeskade 7	Omzetting naar plattelandswoning
40	Zuidwijk 21	Omzetting naar plattelandswoning
41	Zuidwijk 47	Omzetting naar plattelandswoning
42	Zuidwijk 51B	Omzetting naar plattelandswoning
43	Zuidwijk 6	Omzetting naar plattelandswoning
		Omzetting naar plattelandswoning
44	Zuidwijk 10	(correctie eerdere omzetting)

Specifieke wijzigingen

Naast de omzettingen bevat het wijzigingsplan Sierteeltgebied nog twee specifieke wijzigingen.

Kampeerboerderij Voorweg 38

De eerste betreft de realisatie van een kampeerboerderij aan de Voorweg 38 te Hazerswoude-Dorp. Realisatie hiervan is als vervolgfunctie mogelijk binnen het bestemmingsplan Sierteeltgebied (2011) mits wordt voldaan een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden voldoet het verzoek. Daarnaast geldt dat uw college bij besluitvorming over het eerste wijzigingsplan in mei 2017 reeds besloten positief te staan tegenover deze ontwikkeling. Het draagt bij aan de ambitie uit het

Economisch actieprogramma Alphen aan den Rijn 2016–2019 om de toeristisch–recreatieve sector uit te breiden en meer recreatie overnachtingsruimte te creëren.

Verschuiven agrarisch bouwvlak Dijkgraafweg

De andere wijziging betreft de verschuiving van een agrarisch bouwvlak aan de Dijkgraafweg in verband met gewijzigde bedrijfsvoering. Het verzoek is ingediend door een volwaardig agrarisch bedrijf dat is gespecialiseerd in de productie en handel van onbeworteld stek en griffels van boomkwekerijgewassen. Hiertoe hebben ze productielocaties in Nederland (NL) en Uganda (UG). In Nederland hebben ze hiervoor de beschikking over twee eigen locaties; één aan de Dijkgraafweg in Hazerswoude–Dorp (1,4 ha) en één aan de Voorweg in Hazerswoude–Dorp (2 ha). Daarnaast is er nog 1,5 ha huurtuin en 0,25 ha huurkas. In Nederland werken er, naast de eigenaar zelf, 8 mensen in vaste dienst. In UG hebben ze een samenwerkingsverband waarbij alle productie wordt afgenomen door de eigenaar. Dit betreft een kas van 2,5 ha. Hier werken circa 80 man uitsluitend voor de eigenaar. Het bestemmingsplan kent een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om aan het verzoek medewerking te verlenen. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Ten aanzien van onderhavige wijzigingsplannen is ervoor gekozen om enkel de wettelijke procedure te volgen. Op individueel niveau heeft met diverse initiatiefnemers overleg plaatsgevonden en is de ruimtelijke procedure nader toegelicht. Daarbij geldt dat het merendeel van de verzoeken is ingediend door makelaars waarmee veelvuldig contact is (gewees).

Financiële consequenties

Met alle betrokken initiatiefnemers wordt een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin wordt vastgelegd dat ieder een deel van de totale plankosten betaald. Daarnaast wordt hierin het verhaal van eventuele planschade geregeld. Waar in het verleden al vrijstelling is verleend (en is betaald), maar dit nog niet planologisch is geregeld, worden geen kosten in rekening gebracht.

Vervolg

Na vaststelling van de ontwerp wijzigingsplannen worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven. Na de ter inzage legging worden eventuele zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Daarna worden de wijzigingsplannen vastgesteld.

Bijlage(n):

- Ontwerp wijzigingsplan Buitengebied Boskoop, vijfde wijziging;
- Ontwerp wijzigingsplan Sierteeltgebied, derde wijziging;