

Bestemmingsplan Elzenbroek tussen 1-3, en 6

Nota beantwoording zienswijzen

Versienummer: NL.IMRO.1901.Elzenbroektssn1en3-BP80

Vastgesteld college: 3 augustus 2021

Zaaknummer: Z/19/079394



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

1. Inleiding

Aanleiding

In de periode van 15 oktober tot en met 25 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1-3 en 6, Reeuwijk' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken. Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen ontvangen, waarvan er één na mediation en overleg is ingetrokken. De resterende zienswijze is in deze nota samengevat en voorzien van een reactie.



Afbeelding 1 Luchtfoto met deel plangebied bestemmingsplan (rood kader)

2. Zienswijze

Hieronder is de ontvangen zienswijze samengevat en per opmerking voorzien van een reactie.

1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

Agrarische bedrijven - beleid

- a. Indiener wil bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo openheid te handhaven. Door het toevoegen van nieuwe bebouwing neemt de openheid af. Slechts bij uitzondering is het realiseren van nieuwe bebouwing mogelijk in bestaande linten of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. In het plan zijn de woningen geprojecteerd in open agrarisch gebied. In beleidsmatige zin schuurt de ontwikkeling daarom met provinciaal omgevingsbeleid.

Antwoord:

Het deelgebied Elzenbroek tussen 1-3 en 6 maakt deel uit van het sierteeltgebied. Het geldende ruimtelijke beleid en regelgeving van de provincie geeft in het sierteeltgebied ruimte aan sierteeltbedrijven. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn bij recht ruime bouwmogelijkheden toegestaan, zoals 3.000 m² aan kassen (en met een afwijking tot maximaal één-derde van het perceel), die op het gehele perceel mogen worden gerealiseerd. Dat is ook mogelijk op de percelen in voornoemd deelgebied. Door deze bebouwingsmogelijkheden is het sierteeltgebied in het algemeen eerder aan te merken als groen bedrijventerrein in plaats van als open veenweidegebied. Bovendien zijn er aan de Elzenbroek reeds meerdere woonerven aanwezig, zoals nummer 1, 3, 4 en 6, en ook ten zuiden van nummer 6 zal een woonerf worden toegevoegd. Op afbeelding 2 is te zien waar er bestaande woonerven aanwezig zijn. Het nieuwe woonerf ligt ook nabij de woonerven langs het zuidelijke geleden Kwekerspad, waar sprake is van een vergelijkbare situatie. Ook in die zin zien we dit gebied niet als open veenweidegebied.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo vindt sanering van sierteelt aan de Elzenbroek plaats, omdat het gebied slecht is ontsloten en op termijn geen economische rendabele exploitatie meer mogelijk is, omdat de kavels te klein zijn voor het voortzetten van volwaardige bedrijvigheid. Aan de noordzijde worden vier nieuwe woningen geclusterd en ingepast in een bestaand lint dat geen bijzondere waarden bevat. Hiermee wordt een toekomstperspectief geboden en mogelijke verrommeling en verpaupering voorkomen. Deze vervolgfunctie is ook in lijn met de door de drie Greenportgemeenten onlangs vastgestelde 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop – herziening 2020', waarin het deelgebied is aangeduid als transformatiegebied. We zien deze ontwikkeling dan ook als een passende uitzondering en hiervoor maken we gebruik van de maatwerkregeling in artikel 6.34 van de provinciale omgevingsverordening. Ook in de andere transformatiegebieden rondom Boskoop is dit artikel vaker toegepast.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door de door de gemeenteraad op 17 februari 2021 vastgestelde 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop – herziening 2020' en het toepassen van artikel 6.34 in plaats van artikel 16.6 zesde lid van de provinciale Omgevingsverordening hierin op te nemen.

Samenvatting zienswijze

Bedrijfswoningen

- b. Indiener concludeert op grond van hetgeen in de toelichting is beschreven in samenhang met artikel 6.3 van de regels, dat de twee woningen, die betrekking hebben op de sierteeltbedrijven aan de Berkenbroek 18 en Gouwedreef 6, moeten worden aangemerkt als bedrijfswoningen. Daar deze woningen aan de Elzenbroek zijn geprojecteerd, staan deze niet meer in de directe nabijheid van een agrarisch bedrijf. Het is daarmee niet in lijn met het provinciale beleid.

Antwoord:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de twee (bedrijfs)woningen inderdaad niet langer gesitueerd bij de sierteeltbedrijven aan de Gouwedreef 6 en Berkenbroek 18, maar samen met de andere compensatiewoningen geclusterd aan de Elzenbroek. Reden hiervoor was de positieve effecten van het geclusterd realiseren van de woningen op de hindercontour (richtafstanden) en daarmee ook voor de mogelijkheden op schaalvergroting. Mede gelet op de uitgangspunten van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop – herziening 2020' zijn wij met de provincie de mening toegedaan dat (de verplaatsing van) nieuwe bedrijfswoningen niet langer wenselijk is. Om die reden is het plan aangepast. Het plan maakt nu vier reguliere woningen mogelijk en dus geen bedrijfswoningen meer. Hiervan zijn er drie ter compensatie voor de sanering van (agrarische) bedrijven met bijbehorende bebouwing en één ten behoeve van het uitbreiden en optimaliseren van de bestaande calamiteitenwaterberging voor de Gouwepolder (zie ook antwoord onder d.). Daarnaast voorziet het plan in het schrappen van de planologische mogelijkheden voor twee bedrijfswoningen.

De plantoelichting en regels worden hierop aangepast.

Samenvatting zienswijze:

- c. De bouw mogelijkheden voor een bedrijfswoning op de percelen Berkenbroek 18 en Gouwedreef 6 zouden komen te vervallen. Op grond van de bestemming en de regels is hier nog steeds de mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een bedrijfswoning. Indiener verzoekt deze mogelijkheid te schrappen.

Antwoord:

In het geldende bestemmingsplan zijn in het deelgebied Berkenbroek 18, twee bedrijfswoningen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is het aantal teruggebracht tot één bedrijfswoning, welke reeds is gerealiseerd. Er is geen reden om deze planologische rechten van de eerste en tevens bestaande bedrijfswoning te schrappen.

In het deelgebied Gouwedreef 6 is in het geldende bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt hier geen bedrijfswoning meer mogelijk. In artikel 4.2, lid c onder 1 is namelijk bepaald dat het aantal bedrijfswoningen ten hoogste mag bedragen zoals met de aanduiding op de verbeelding is aangegeven en indien hier het aantal 0 is aangeduid er geen bedrijfswoning is toegestaan. Derhalve is op de verbeelding dan ook de aanduiding 'maximum aantal woningen = 0' opgenomen. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Samenvatting zienswijze

Ruimtelijke kwaliteit

- d. Uitgangspunt bij beoordeling van ruimtelijke plannen is dat door uitvoering van het plan de ruimtelijke kwaliteit op de ontwikkellocatie gelijk blijft of erop vooruit gaat. Sanering van planologische mogelijkheden, zeker wanneer deze niet kunnen worden gerealiseerd vanwege al bestaande bebouwing, zal niet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Antwoord:

Ruimtelijke kwaliteit

In tegenstelling tot wat indiener stelt zijn wij van mening dat de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd. Concreet betreft het de sanering van meerdere (niet-)agrarische bedrijven en/of percelen met bijbehorende bedrijfsbebouwing, het verwijderen van bestaande planologische mogelijkheden voor twee bedrijfswoningen en het mogelijk maken van extra (piek)waterberging, dat een bijdrage levert aan het verminderen van de bestaande waterproblematiek in het gebied.

Dit betekent dat er per saldo sprake is van aanzienlijk minder bebouwingmogelijkheden, waarbij gelijktijdig een bijdrage wordt geleverd aan een maatschappelijke wens in het sierteeltgebied om extra waterberging te realiseren. Als aanvulling hierop wordt het volgende opgemerkt. Het sierteeltgebied Randenburg en omgeving is een zeer kwetsbaar gebied voor wateroverlast. De laatste decennia is er al enkele keren sprake geweest van ernstige wateroverlast. Bij hevige regenval is er dan al snel sprake van wateroverlast wat zeker voor de kapitaalsintensieve teelten grote risico 's met zich meebrengt. Het gebied voldoet aan de wettelijk gestelde normen, maar dit sluit de risico 's niet uit. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zich bereid verklaard om bij te dragen aan een bovenwettelijke norm, mits andere partijen daaraan ook bijdragen. Direct grenzend aan het sierteeltgebied Randenburg is een calamiteitenberging gerealiseerd die ingezet wordt bij extreme peil overstijging. Het Hoogheemraadschap en de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop hebben een plan ontwikkeld om deze berging uit te breiden en te optimaliseren. Hiervoor is een investering nodig. Het Hoogheemraadschap wil de helft voor haar rekening nemen. De initiatiefnemer neemt de andere helft voor zijn rekening, hetgeen mogelijk is door één extra compensatiewoning toe te staan.

De vier woonkavels langs de Elzenbroek zijn stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart (zie hieronder onder punt e.) en het gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze worden de nieuwe woonkavels op een zorgvuldige wijze in het bestaande landschap ingepast en waarbij de belangrijke landschappelijke structuren blijven behouden.

Resumé ruimtelijke kwaliteit

Resumerend zijn wij van mening dat de ruimtelijke kwaliteiten per saldo worden verbeterd, omdat er sprake is van:

- sanering van meerdere (niet-)agrarische bedrijven en/of percelen met bijbehorende bebouwing alsmede het schrappen van planologische mogelijkheden voor twee bedrijfswoningen;
- per saldo minder bebouwing en waarbij de nieuwe bebouwing in het bestaande landschap wordt ingepast, waarbij rekening is gehouden met de provinciale richtpunten van de kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel;
- het geven van een passende vervolgfunctie aan voormalige bedrijfspercelen in een aangewezen transformatiegebied en waardoor mogelijke toekomstige verrommeling en verpaupering wordt voorkomen;
- het vergroten van het waterbergingsvermogen voor de Gouwepolder, hetgeen een bijdrage levert aan het verkleinen van de reële kans op overstroming en schade aan gewassen en andere maatschappelijke en financiële schade.

Samenvatting zienswijze

- e. Indiener geeft aan dat bij de toetsing van het plan de volgende richtpunten relevant zijn:
- bewaren diversiteit verkavelingspatronen;
 - rekening houden met behoud kenmerkende landschapselementen;
 - inpassen in bestaande structuren en lint (geen nieuwe bebouwing in veenweidepolders).

Indiener stelt dat het sierteeltgebied door deze ontwikkeling verder versnipperd. De ruimtelijke uitstraling van het sierteeltgebied binnen deze polder wordt onderbroken door een rijtje van vier woningen en een nieuwe weidekavel. De nieuwe bebouwing is niet gekoppeld aan het lint. Deze toename van bebouwing is nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Er is geen sprake van een zorgvuldige en logische inpassing in de gebiedsstructuur.

Antwoord:

In algemene zin zien wij dat het deel van het sierteeltgebied ten oosten van de Randenburgseweg divers wordt gebruikt, zoals voor sierteelt, wonen en/of tuin/land bij wonen, (niet-)agrarische bedrijven, water en grasland. In het zuidelijk deel tussen de Nieuweweg en de Elzenbroek zijn veel

kleinere sierteeltbedrijven en - percelen aanwezig. Ten noorden van de Elzenbroek zijn de percelen groter, maar waarvan er nog maar een gering aantal voor sierteelt worden gebruikt. Steeds meer bedrijven in het zuidelijk deel stoppen en voor de (voormalige) sierteeltpercelen bestaat geen interesse bij andere sierteeltbedrijven. Ook herstructurering en samenvoegen van percelen voor de sierteelt heeft (al vele jaren) niet plaatsgevonden, maar hiervoor ontbreken ook de mogelijkheden, o.a. door de slechte ontsluiting, kleine en laaggelegen percelen en fysieke barrières, zoals sloten, wegen en woningen. De percelen zijn dan ook niet geschikt voor de schaalvergroting die plaatsvindt bij sierteeltbedrijven. Hierdoor is het ook redelijkerwijs uit te sluiten dat het deel van het plangebied aan de Elzenbroek toekomstig nog volwaardig functioneel zou kunnen zijn voor de sierteelt. In feite is momenteel al sprake van versnipperde sierteeltpercelen en dat zet zich alleen maar verder door. Daarom hebben wij dit gebied in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie – herziening 2020' aangeduid als transformatiegebied, waar ook ruimte is voor andere functies dan sierteeltbedrijven.

Verder is in het bestemmingsplan ons inziens in voldoende mate rekening gehouden met de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de genoemde richtpunten. Hierin is tevens een motivatie opgenomen ten aanzien van het Gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens zijn op basis daarvan stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor het plan geformuleerd. In paragraaf 2.3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is dat nader beschreven. In de toelichting is verder aangegeven dat bij het plan de landschappelijke structuren en het kavelpatroon blijven behouden en de lengtesloten niet worden aangepast. Landschapselementen zijn in het plangebied niet aanwezig.

Voorts beschouwen wij de Elzenbroek als een (recent) lint waarlangs al meerdere bedrijfs- en woonerven aanwezig zijn. Onlangs is op het perceel ten zuiden van de Elzenbroek 6 ook nog een nieuwe compensatiewoning toegestaan. Het karakter van de Elzenbroek is deels vergelijkbaar met die van het ten zuiden gelegen Kwekerspad. Verder is de Elzenbroek op basis van het Gebiedsprofiel en in tegenstelling de Randenburgseweg geen waardevol lint en bevat deze weg geen bijzondere waarden. Ons inziens is het toevoegen van enkele woningen langs de Elzenbroek gezien het karakter ervan en die van het Kwekerspad en de aanwijzing als transformatiegebied een logische vervolgfunctie die de landschappelijke waarden niet of niet onevenredig aantast.

Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Samenvatting zienswijze

Teeltgebied

- f. Indiener stelt dat de agrarische bestemmingen, die toegekend zijn aan de locaties Elzenbroek 1-3, Elzenbroek 6 en Randenburgseweg achter 19, in strijd zouden zijn met de provinciale verordening. In artikel 6.16, lid 1 is namelijk vastgelegd dat bestemmingsplannen voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied alleen bedrijven toelaten die zich bezig houden met boom- en sierteelt. De bestemmingen voor de betreffende locaties laten geen sierteelt toe maar zijn bestemd voor andere functies.

Een uitzondering op artikel 6.16, lid 1 kan worden gemaakt voor wijziging naar een andere functie, mits wordt aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Uitvoering van het plan betekent dat op Elzenbroek 1-3 en 6 ca. 1,1 ha. wordt onttrokken aan het sierteeltgebied. De direct in elkaars nabijheid gelegen percelen Elzenbroek 1-3 en 6 hebben gezamenlijk voldoende omvang voor een volwaardig sierteeltbedrijf. Daarom valt niet in te zien dat kan worden gesproken van een beperkte aantasting van het sierteeltgebied.

Antwoord:

Zoals hiervoor onder e. aangegeven kan het redelijkerwijs worden uitgesloten dat deze twee percelen binnen het plangebied toekomstig nog volwaardig functioneel kunnen zijn voor de

sierteelt. Ook zijn aanwezige sloten, de rijbaan van de Elzenbroek en omliggende woningen grote – en naar ons inziens te grote – barrières om de percelen samen te voegen. De percelen zijn thans vanuit bedrijfseconomisch oogpunt onvoldoende interessant voor een sierteeltbedrijf. Ook bieden de percelen te weinig mogelijkheden voor de huidige schaalvergroting die plaatsvindt in de sierteeltsector.

Verder is de omvang van deze twee kleine percelen ten opzichte van de omvang van het totale sierteeltgebied zeer gering en beschouwen wij onderhavige ontwikkeling dan ook als een niet-onevenredige aantasting van de bruikbaarheid ervan. Overigens krijgen de resterende percelen binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' waar naast grasland ook sierteelt-gerelateerde functies, zoals waterberging, landschapselementen en -compensatie en collectietuin/hobbykwekerij zijn toegestaan. Dergelijke functies sluiten aan op het karakter van het gebied.

Voorts zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de maatwerkregeling in artikel 6.34 van de provinciale omgevingsverordening, zie ook onder a., zoals deze ook wordt toegepast bij vergelijkbare ontwikkelingen in de andere transformatiegebieden in Boskoop e.o.

Tot slot hechten wij veel waarde aan het toekennen van een vervolgfunctie aan de percelen aan de Elzenbroek om zodoende een toekomstperspectief te kunnen bieden en verrommeling te kunnen voorkomen. Bij de planvorming is dan ook aangesloten op de afspraken die met de provincie zijn gemaakt over de transformatiegebieden in de gemeente Alphen a/d Rijn, onder andere over het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling.



Afbeelding 2 Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl met bestemmingsplan, luchtfoto, deel plangebied Elzenbroek (rood), bestaande particuliere woningen (geel) en bestaande bedrijfswoonerven (lichtgroen met zwarte lijn)

3. LIJST VAN WIJZIGINGEN

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is het wenselijk om het bestemmingsplan op enkele andere onderdelen te wijzigen. Hieronder zijn alle wijzigingen ten behoeve van de vaststelling opgesomd. Indien sprake van een ambtelijke wijziging is dat achter de betreffende wijziging tussen haakjes aangegeven. Alle onderstaande wijzigingen zijn reeds verwerkt in de vast te stellen documenten van het bestemmingsplan.

Wijzigingsvoorstellen vaststelling bestemmingsplan Elzenbroek 1 – 3 en 6, Reeuwijk

Plantoelichting

- a. *Paragraaf 1.1 (inleiding)*. De aanleiding is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid-Holland. Verder zijn doorlopend teksten aangepast dat twee bedrijfswoningen (één aan Berkbroek 16) en één aan de Gouwedreef 6) worden geschrapt.
- b. *Paragraaf 1.3 (Vigerende bestemmingsplannen)*. In figuur 2 zijn ook de twee compensatiewoningen aan de Elzenbroek 4 opgenomen, waarvoor de gemeenteraad op 17 februari 2021 het bestemmingsplan 'Elzenbroek 4-Schinkeldijk 15-Zijdeweg 30' heeft vastgesteld.
- c. *Paragraaf 2.3 (Nieuwe situatie)*. De tekst is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie. In de nieuwe situatie worden alleen nog vier compensatiewoningen mogelijk gemaakt.
- d. *Paragraaf 2.5 (Ruimte voor ruimteregeling)*. De tekst is geactualiseerd. Hierin is aangegeven op welke wijze compensatiemaatregelen worden uitgevoerd om in aanmerking te komen voor vier compensatiewoningen.
- e. *Paragraaf 3.2.2 (Boom- en sierteeltgebied)*. De verwijzing naar artikel 16.6, lid 6, provinciale Omgevingsverordening is gewijzigd in artikel 6.34.
- f. *Paragraaf 3.3.2 (nieuw)*. In deze paragraaf is de door de gemeenteraad op 17 februari 2021 vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop - herziening 2020 opgenomen.
- g. *Paragraaf 4.4 (waterhuishouding)*. De paragraaf is aangevuld met een alinea over extra watercompensatie om de bestaande calamiteitenberging in de Gouwepolder te optimaliseren.
- h. *Paragraaf 6.3.2 (Bestemmingsregels)*. De toelichting op artikel 6 (Wonen) is aangepast, omdat er alleen nog vier compensatiewoningen mogelijk worden gemaakt.
- i. Tevens zijn enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht, zoals het verduidelijken of corrigeren van teksten. *(ambtelijke wijziging)*

Regels

- j. *Artikel 3 (Agrarisch)*
 - Artikel 3.4 (nieuw: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) toegevoegd is een vergunningstelsel ter bescherming van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. *(ambtelijke wijziging)*
- k. *Artikel 4 (Agrarisch-Sierteelt)*
 - Artikel 4.5 (nieuw: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) toegevoegd is een vergunningstelsel ter bescherming van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. *(ambtelijke wijziging)*
 - De artikelen hierna zijn vernummerd. *(ambtelijke wijziging)*
- l. *Artikel 6 (Wonen)*.
 - Artikel 6.1 (Bestemmingsomschrijving) in lid a. wordt "het wonen" gewijzigd in "woningen"; *(ambtelijke wijziging)*
 - Artikel 6.2 (Bouwregels) in lid i wordt in de kolom maximum goothoogte "6 m" gewijzigd in "4,5 m"; *(ambtelijke wijziging)*

- Artikel 6.3.1 (Voorwaardelijke verplichting woningen) uit het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt.
- Artikel 6.3.2 (Voorwaardelijke verplichting woningen) wordt vernummerd naar 6.3.1.
- Artikel 6.3.1 (nieuw: Voorwaardelijke verplichting compensatiewoningen), lid a is zodanig aangepast dat een compensatiewoning in gebruik mag worden genomen, nadat voldaan wordt aan de eisen in dat artikel.
- Artikel 6.3.1 (nieuw), lid b. 'twee' wordt gewijzigd in 'vier'.