

RUIMTE-VOOR-RUIMTE

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan het college het bestemmingsplan onder voorwaarden wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd/zonder bouwvlak), 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' en/of 'Water' en onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ter compensatie één of meerdere compensatiewoningen toekennen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande agrarische bedrijf is/wordt ter plaatse volledig beëindigd en de bestaande agrarische bestemming wordt van het perceel afgehaald en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten, worden beëindigd; [geen belemmering hier](#)
- b. initiatiefnemer toont aan dat een bedrijf op de huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Hierover kan advies worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige; [geen belemmering hier](#)
- c. initiatiefnemer toont aan dat de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling leidt tot een 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'; [geen belemmering hier](#)
- d. 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' betekent voor boom -en sierteeltpercelen dat wordt voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de door de raad op 23 februari 2017 vastgestelde 'Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop' dan wel een opvolgende herziening van deze beleidsregels; [geen belemmering hier](#)
- e. compensatie vindt plaats in de vorm van woningbouw. Eventueel is medewerking mogelijk aan een combinatie van wonen-werken of recreatie(woning). Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast worden in principe niet meer woningen toegestaan dan noodzakelijk is om het amoveren (of eventueel verplaatsen) van de bedrijfsactiviteiten te kunnen realiseren; [geen belemmering hier](#)
- f. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen mag één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750 m3) worden gebouwd voor iedere te saneren 1.000 m2 gebouwen (boven peil), 5.000 m2 kassen of 2,25 ha boom-en sierteeltgrond dan wel het aantal compensatiewoningen op basis van een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering; [geen belemmering hier](#)
- g. bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de locaties in aanmerking, zoals rood omkaderd weergegeven op bijlage 1 van deze regels. In aanvulling daarop gelden de volgende voorwaarden:
 1. de bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied. Het aantal woningen dat binnen in het sierteeltconcentratiegebied van het plangebied mag worden gerealiseerd bedraagt voorts maximaal 15; [geen belemmering hier](#)
 2. de bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen; [geen belemmering hier](#)
 3. er mogen maximaal 25 compensatiewoningen worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar; [geen belemmering hier](#)
 4. percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied; [geen belemmering hier](#)
- h. bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 27.6, tevens van toepassing; [geen belemmering hier](#)
- i. het verkrijgen van een bouwrecht voor een compensatiewoning via saldering (het samenvoegen van bebouwing/bedrijfsoppervlak op afzonderlijke percelen) is mogelijk. [geen belemmering hier](#)



De initiatiefnemer zou gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling kunnen maken waarbij de woningen binnen de bebouwde kom gebouwd kunnen worden op percelen welke meer geschikt zijn voor woningbouw. Het perceel op de Middelburgseweg heeft een te hoge bodemvervuiling om hier permanent te mogen wonen. Binnen de bebouwde kom kunnen de initiatiefnemer samen kijken waar deze wooncontingenten zouden kunnen landen (Biezen, Reijerskoop, Zuidkade, Overslag).

De Gemeente Alphen aan den Rijn zou, zoals wel vaker gebeurd, extra kavels kunnen creëren bij reeds lopende of Ruimte voor Ruimte projecten of projecten in de toekomst waar de initiatiefnemer zijn contingenten heen zou kunnen verplaatsen. Tevens zou het mogelijk zijn dat de Gemeente Alphen aan den Rijn voor dit specifieke plan een perceel aanwijst waar de Gemeente in de nabije toekomst woningen wenselijk acht. Deze medewerking van de Gemeente zou wellicht de dreiging van een schadeclaim door initiatiefnemer aan de gemeente kunnen verzachten of wellicht helemaal van tafel schuiven.

Op basis van de standaard Ruimte voor Ruimte berekening en 5.300m^2 te slopen bebouwing zouden er 5,3 wooncontingent gegeven kunnen worden aan de eigenaar van het perceel.

Omdat de Bedrijfsbestemming er af gaat zal deze tevens zo'n 5.5 wooncontingent waard zijn en zou dit samen 11 contingenten opleveren.

Wanneer 1 contingent 350.000 euro op brengt heeft de initiatiefnemer 3.850.000 euro hier aan verdiend, wat 350.000 euro hoger dan de aanschafprijs van het perceel is.

Hiernaast kan hij het land verkopen als weiland a 5,50 per vierkante meter. Het weiland beslaat zo'n 60.000 vierkante meter maal 5,50 euro is 330.000 euro.

Deze 330.000 euro plus de 350.000 euro van de contingenten is de opbrengst voor de initiatiefnemer 680.000 euro. Wanneer de initiatiefnemer tevens de woningen bouwt en niet alleen de contingenten verkoopt zal deze winst beduidend hoger komen te liggen.

De voordelen zijn:

- De initiatiefnemer heeft een redelijke winst behaald
- De Gemeente is van een hoofdpijn dossier af
- Er behoeven geen grote planologische wijzigingen plaats te vinden
- Weinig reden voor omwonenden voor bezwaren
- De polder is na 50 jaar weer helemaal hersteld
- De weidevogels kunnen in alle rust broeden
- De recreatie in de omgeving is bevorderd

Nadelen:

- Geen