Geachte fractievoorzitters en raadsleden,

Met het oog op het naderende raadsbesluit over het Omgevingsplan Gnephoek op 15 oktober aanstaande, willen wij een prangende en onrechtvaardige situatie onder uw aandacht brengen. Het betreft het wijzigen van planologische rechten op de Landlustweg 10a/b (bekend als Oogstwinkel Pluk! en De Wagenloods).

In het voortraject is ons namens het projectteam toegezegd dat onze bestaande bouw- en gebruiksrechten uit het onherroepelijke bestemmingsplan ('Landlustweg 7 en 10a') 1-op-1 zouden worden beschermd. Met grote verbazing en teleurstelling hebben wij echter kennisgenomen van de Nota van Beantwoording. Hieruit blijkt dat met het nieuwe omgevingsplan Gnephoek onze publieksgerichte activiteiten (de oogstwinkel, keramiekstudio en B&B) juridisch onmogelijk worden gemaakt.

Waarom de voorgestelde regeling niet volstaat

Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van ons eigendom op Landlustweg 10a/b zijn niet overeenkomstig overgenomen. Volgens de gemeentelijke juridisch adviseur is een specifieke functie-aanduiding "niet nodig" en zouden onze activiteiten onder de nieuwe algemene regeling voor 'bedrijf aan huis' "zonder meer zijn toegestaan". Echter de begripsomschrijving van "beroep en bedrijf aan huis" waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en die op kleine schaal in een woning en/of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend) biedt beduidend **minder** gebruiksmogelijkheden dan de reeds toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, **zie artikel 1.34 van het bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn'.**

Waarom de voorgestelde regeling niet volstaat:

• **Strikte definitie 'bedrijf aan huis':** Deze definitie staat enkel niet-publieksgerichte activiteiten toe. Dit maakt publiekstrekkers zoals de winkel en B&B eigenlijk zelfs strijdig met het omgevingsplan.

• **Detailhandel in streekproducten weldegelijk toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan:** De begripsomschrijving van "beroep en bedrijf aan huis" waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en die op kleine schaal in een woning en/of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend) biedt beduidend minder gebruiksmogelijkheden dan de reeds toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zie artikel 1.34 van het bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn'. Thuisverkoop is bovendien aan banden gelegd door de eis dat minimaal 90% van eigen teelt (en maximaal 10% inkoop van derden) wat de verkoop van bredere streekproducten uit de regio stillegt.

• **Keramiekstudio en werkplaats:** De nieuwe regels beperken de werkruimte tot enkel een 'bureau', wat een fysieke studio of ambachtelijke werkplaats uitsluit.

Het argument dat het "vast wel mag" biedt ons nul rechtszekerheid op de lange termijn, met name bij toekomstige handhaving, financiering of verkoop van het perceel.

Politieke en bestuurlijke knelpunten

Wij vragen uw ondersteuning op basis van drie kernpunten:

1.Bestuurlijke inconsistentie: Onze Oogstwinkel Pluk! wordt in het Masterplan Gnephoek expliciet genoemd (p.73) en is mede tot stand gekomen met LEADER-subsidie (o.a. bijdrage van de gemeente). Het is onverkoopbaar dat de gemeente dit boegbeeld enerzijds financieel ondersteunt en promoot, maar anderzijds de juridische grondslag eronder wegslaat.

2.Schending gelijkheidsbeginsel: Terwijl de gemeente weigert voor ons perceel een specifieke maatwerkbestemming (detailhandel voor streekproducten) op te nemen, wordt dit in ditzelfde omgevingsplan voor de voormalige Landwinkel aan de Gnephoek 44 (voorheen 'Bloeiend Landlust') wél geregeld. Wordt met twee maten gemeten?

3.Rechtszekerheid en dossier op orde: Wij hebben ons adviesbureau (dat destijds in samenwerking met de gemeente het huidige bestemmingsplan heeft opgesteld) ingeschakeld om de juridische haalbaarheid te toetsen.

We verzoeken u als controlerend orgaan om de huidige planologische rechten 1:1 over te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Alandlustweg7en10a-ON01) de huidige activiteiten als detailhandel in streekproducten, kantoorruimte, werkplaats, atelier en bed & breakfast mogelijk.

Het kan niet zo zijn dat wij opnieuw vergunningstrajecten moeten doorlopen en legeskosten moeten maken voor rechten die wij al bezitten en waarvoor wij een zeer intensief, kostbaar planvormingstraject hebben doorlopen in samenwerking met de gemeente!

De gemeente heeft voor het toekomstige woningprogramma erkend dat in het ontwerp-omgevingsplan per abuis niet alle bestaande rechten correct zijn opgenomen. Daarbij is expliciet bevestigd dat de aanduiding voor het toegestane aantal woningen bij het bouwvlak van de voormalige ligboxenstal ontbreekt, terwijl daar volgens het geldende bestemmingsplan twee woningen zijn toegestaan en in totaal vier woningen op het perceel mogelijk moeten blijven. Ook is erkend dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan respectievelijk landschappelijk inpassingsplan ten onrechte ontbreekt in het ontwerp-omgevingsplan en pas in de vast te stellen versie zou worden hersteld.

Wij verzoeken u met een amendement expliciet vast te leggen dat de bestaande planologische mogelijkheden voor Landlustweg 10a/b volledig behouden blijven, door de specifieke functie-aanduiding op te nemen (of het huidige vigerend bestemmingsplan voor Landlustweg 7 en 10a te handhaven). Wij rekenen op uw concrete inzet om deze onnodige fout in het omgevingsplan **voor** de vaststelling van het omgevingsplan te herstellen en onze bestaande rechten te waarborgen! Onze volledige zienswijze, advies van onze adviseur en correspondentie met de gemeentelijke jurist kunt u opvragen bij de griffie.

Met vriendelijke groet,

Marieke Kraan en Jeroen Geenen