

Onderwerp	Conceptverzoek Herenweg 19a, Leimuiden						
Zaaknr.	789926						
Datum B&W-vergadering	15 april 2025						
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian						
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal						
Beslispunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het verzoek om een deel van de kassen met een oppervlakte van circa 10.067m² aan de Herenweg 19a in Leimuiden te slopen en de bouwrechten die daaruit voortvloeien in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling anterieur vast te leggen, onder de volgende voorwaarden: a. Er dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden waarbij de functie aanduiding glastuinbouw komt te vervallen; b. Voldaan dient te worden aan het provinciale Omgevingsbeleid; c. Voordat de kassen gesloopt zullen worden dient er een ecologische QuickScan uitgevoerd te worden; d. Bij het planologisch mogelijk maken van de compensatiewoning dient er een afdracht betaald te worden aan het vereveningsfonds om te kunnen voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw en 40% middensegment. 2. Een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het verzoek om op de plek van de te slopen kassen meerjarige sierteelt toe te staan. 3. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van het document ‘Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers’.						
Samenvatting	De initiatiefnemer verzoekt om een deel van de kassen met een oppervlakte van circa 10.067m ² te slopen en de bouwrechten die daaruit voortvloeien in het kader van ruimte-voor-ruimte regeling vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de vraag gesteld om op de locatie waar de te slopen kassen staan meerjarige sierteelt te laten plaatsvinden. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het gedeeltelijk slopen van de kassen en stelt daar tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden aan. Het college neemt een negatieve houding aan ten opzichte van het initiatief om meerjarige sierteelt toe te staan.						
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.						
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 22 april 2025						
Bijlage(n)				Openbaarheid			
				O	TNO	NAO	G
	• Formulier intaketafel			X			
Gemeenteraad	N.v.t.						

Inleiding

Op 13 februari 2025 is er een conceptverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan het deels slopen van de kassen aan de Herenweg 19a in Leimuiden en daarvoor in ruil bouwrechten voor woningen ontvangen. De wens is om op de plek van de gesloopte kassen meerjarige sierteeltactiviteiten te ondernemen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Leimuiden sectie B nummer 1663.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Argumenten

Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer is al langere tijd in gesprek met de gemeente. In het verleden is er al een keer eerder een principeverzoek ingediend voor deze locatie. Destijds werd de vraag gesteld of het glastuinbouwbedrijf kon worden omgezet naar een bedrijf in caravanstalling. Een andere vraag daarbij was om drie woningen te bouwen op de locatie in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op 12 juli 2022 heeft het college een uitspraak gedaan over dit verzoek. Ten aanzien van beide vragen heeft het college een negatieve grondhouding aangenomen. De negatieve grondhouding over het ruimte voor ruimte initiatief was vooral om geen valse verwachtingen bij de initiatiefnemer te wekken, omdat het door het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) niet mogelijk is om op die locatie compensatiewoningen te bouwen.

Omgevingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan, specifiek voor deze locatie dient er nog gekeken te worden naar het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Oost. Voor de locatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen met ook een functieaanduiding glastuinbouw. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn de volgende activiteiten toegestaan:

grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;

akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers);

Met de functieaanduiding voor glastuinbouw zijn daarbovenop nog de volgende activiteiten toegestaan:

glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is ook de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Middels deze regeling kunnen o.a. kassen gesloopt worden waarvoor in ruil er één of meerdere compensatiewoningen teruggebouwd mogen worden. Om het initiatief tot stand te laten komen is er een wijziging van het omgevingsplan nodig om de functieaanduiding glastuinbouw te verwijderen.

Beleid

Een dergelijke wijziging van het omgevingsplan moet ook voldoen aan de instructieregels van de provincie, welke zijn opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Er worden geen strijdigheden gezien ten aanzien van het slopen van de kassen en daarvoor in de plaats het verwerven van bouwrechten. Het zal aan de bouwlocatie van de toekomstige compensatiewoningen liggen hoe en of er voldaan kan worden aan de instructieregels van de provincie. Hier is op dit moment in de tijd nog niks over te zeggen, omdat deze locatie nog onbekend is. Verder bleek uit de intaketafel dat het wel sterk de voorkeur heeft dat het bedrijf in zijn totaliteit gesaneerd zou worden en niet gedeeltelijk. Wanneer het bedrijf deels gesaneerd wordt zouden er vanuit het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie nog belemmeringen kunnen optreden. De initiatiefnemer vraagt daarnaast om op de locatie waar nu de kassen staan meerjarige sierteeltgewassen te planten. Om deze activiteit planologisch mogelijk te maken zal er voor de percelen een aanduiding voor sierteelt opgenomen moeten worden. Hiervoor is een afwijking of wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, alleen artikel 7.59 lid 1 onder f (ZHOV) maakt dit onmogelijk. Het provinciale Omgevingsbeleid sluit uit dat er planologisch nieuwe mogelijkheden voor sierteelt-activiteiten worden gecreëerd, buiten de daartoe aangewezen gebieden. Dit deel van het verzoek kan dus geen doorgang vinden.

In de gemeentelijke omgevingsvisie wordt de ruime-voor-ruimte regeling een aantal keer aangehaald als een mogelijkheid om ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. In dit geval zal het gaan om het deels slopen van de kassen en zal het agrarische bedrijf in een andere vorm worden voortgezet. Er vindt dus geen volledig sanering van het bedrijf plaats. Uiteraard heeft het volledig saneren van het bedrijf wel de voorkeur, omdat op deze manier de meeste landschappelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Ook in de letterlijke tekst van de ruimte-voor-ruimte regeling uit het bestemmingsplan wordt gesproken over *de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing*. Het is ook logisch dat dit op deze manier staat opgeschreven, omdat volledige sanering de meeste landschappelijke kwaliteitswinst met zich meebrengt. En dit zou in deze casus ook de voorkeur hebben dat de initiatiefnemer terugkomt op het moment dat er daadwerkelijk sprake is van bedrijfsbeëindiging. Echter wordt nu gevraagd om een deel van de kassen te saneren en moet dus overwogen worden of dit ook een mogelijkheid zou kunnen zijn. Hieronder wordt verder ingegaan onder het kopje ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Met het slopen van circa 10.067m² aan kassen kan gesteld worden dat er zeker sprake zal zijn van een significante landschappelijk kwaliteitsverbetering. De kassen zullen gesloopt worden en de percelen onbebouwd, dit komt ten goede aan de openheid van de polder. De polder maakt onderdeel uit van het gebiedstype droogmakerij, waarbij de landschappelijke kwaliteit voornamelijk wordt bepaald door de grootschaligheid, weidsheid en openheid van het gebied. Het gedeeltelijk slopen van de kassen draagt dus ook bij aan de doelstelling van de ruimte-voor-ruimte regeling om een landschappelijk kwaliteitsslag te maken en 'verrommeling' van het landschap aan te pakken. Hier wordt dan ook aanleiding gezien om positief te adviseren ten aanzien van het slopen van de kassen en daarvoor in de plaats bouwrechten uit te geven. Het realiseren van de ruimte kwaliteitswinst zal teniet worden gedaan als op de locatie van de te slopen kassen meerjarige sierteelt plaatsvindt. Dit en het gegeven dat het provinciaal beleid het onmogelijk maakt om deze activiteit te vergunnen geeft aanleiding om hier negatief op te adviseren.

Vanuit het aspect milieu is er nog een aantal aandachtspunten. Zo dient er voor het slopen van de kassen een ecologische quickscan uitgevoerd te zijn. Wanneer planologisch de mogelijkheid wordt geboden voor de meerjarige sierteelt dient er rekening gehouden te worden met het gebruik van gewassenbeschermingsmiddelen en de daarbij behorende spuitzones.

Gelet op het bovenstaande wordt het college geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het slopen van een deel van de kassen met een oppervlakte van circa 10.067m² en de bouwrechten die daaruit voortkomen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Ten aanzien van het realiseren van meerjarige sierteelt wordt het college geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen, omdat dit de landschappelijke kwaliteitsverbetering van de sloop van de kassen teniet zou doen en niet realiseerbaar is op basis van het provinciale Omgevingsbeleid.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Risico's

De ruimte-voor-ruimte regeling is een regeling waar politiek gezien aandacht voor is. In 2024 is er een avond georganiseerd voor de gemeenteraad om het te hebben over de toepassing van deze regeling. Destijds is niet besproken hoe de gemeenteraad aankijkt tegen gevallen zoals deze waarbij het gaat om het deels slopen van de kassen, omdat een dergelijke vraag ook niet is gesteld in de afgelopen jaren. Zoals hierboven uiteengezet zijn er ruimtelijke aanknopingspunten om medewerking te verlenen aan dit initiatief omdat er wel een significante ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt, echter zal de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad. Hierdoor bestaat er een risico dat er aan het einde van het proces toch een andere politieke afweging gemaakt wordt.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Communicatie

De initiatiefnemer van het conceptverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een conceptverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het conceptverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken door middel van de beschreven werkwijze in het document 'Werkwijzer met Elkaar voor initiatiefnemers'.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	7 april 2025
Ambtelijk is afgestemd met:	
Strategisch adviseur RO en vergunningen	
Het conceptverzoek is besproken aan de intaketafel met de collega's van RO, handhaving, milieu (Omgevingsdienst) en de provincie Zuid-Holland.	

Het voorstel is besproken in het stafoverleg van de portefeuillehouder op 7 april 2025. De conclusie dat op basis van provinciaal beleid het niet mogelijk is om een aanduiding sierteelt op te nemen voor het desbetreffende perceel betreft de portefeuillehouder. Vanuit het provinciaal beleid worden er steeds meer en striktere regels opgelegd ten aanzien van ruimtelijke ordening, waardoor de gemeente en daardoor ook de inwoners en ondernemers binnen de gemeente steeds minder ontwikkelmogelijkheden hebben. Tijdens het stafoverleg kwam naar voren dat dit frustrerend is en te betreuren valt.