

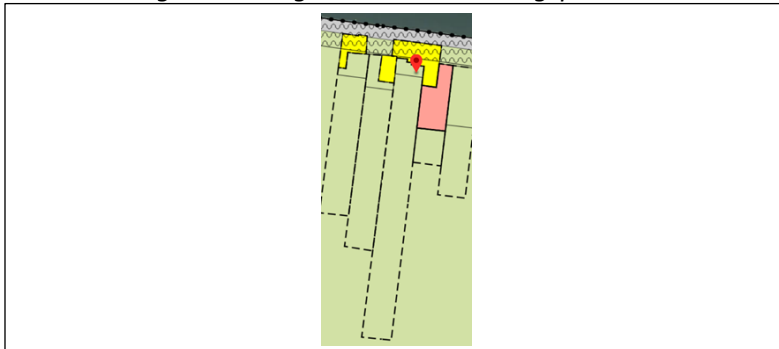
Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



Bestaand glastuinbouwbedrijf

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Een glastuinbouwbedrijf

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Het deels slopen van de kassen en daarvoor in ruil een bouwrecht voor woningen ontvangen. En op de locatie van de gesloopte kassen verder sierteeltactiviteiten ondernemen.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een wijziging omgevingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.
- Het college wordt geadviseerd om deels een positieve en deels een negatieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: het provinciale Omgevingsbeleid.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Herenweg 19a, Leimuiden
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 789926 Zaaknummer CLO: 1884789926
Datum aanvraag ingediend	13 februari 2025
Eigendomssituatie	De initiatiefnemer is eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	De initiatiefnemer is met zijn glastuinbouwbedrijf gevestigd aan de Herenweg 19a in Leimuiden. De initiatiefnemer is al een aantal jaar in gesprek met de gemeente om te kijken naar een andere invulling van het perceel en welke ontwikkelmogelijkheden er zijn. Het betreft een familiebedrijf en er is geen zicht op opvolging. De huidige eigenaar wil nog wel even doorgaan met het uitoefenen van zijn bedrijf, maar daarbij de bedrijfsvoering wel net op een andere manier inrichten. Daarom wordt nu gevraagd om de kassen aangeduid met nummers 1,2,3 & 4 op de foto van de vorige pagina te slopen. De oppervlakten van de kassen zijn als volgt; kas 1 (2127 m²), kas 2 (2673 m²), kas 3 (2099 m²), kas 4 (3168 m²). In totaal wordt er dus 10.067 m² aan kassen gesloopt. Op de plek van de gesloopte kassen zou de initiatiefnemer graag sierteeltactiviteiten blijven ontplooiën. Binnen de agrarische bestemming is een tot tweejarige sierteelt mogelijk, hiervoor zou dan geen aparte sierteeltaanduiding nodig zijn. Echter de bodemgesteldheid ter plaatse maakt dat deze niet geschikt is voor deze vorm van teelt. Initiatiefnemer is o.a. van plan om heesters te telen. In ruil voor het slopen van de kassen vraagt de initiatiefnemer om compensatiewoningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De woningen kunnen niet ter plaatse worden gebouwd doordat de locatie valt binnen beperkingengebied 4 van het luchthavenindelingsbesluit (LIB). Daarom vraagt de initiatiefnemer om de bouwrechten op te laten nemen in een anterieure overeenkomst, zodat hij deze op een later moment op een ander locatie kan inzetten of eventueel kan verkopen aan een andere partij.
Wat is de achtergrond?	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 ten aanzien van dit verzoek. Ten aanzien van beide vragen heeft het college een negatieve grondhouding aangenomen. De negatieve grondhouding ten aanzien van het ruimte voor ruimte initiatief was ook vooral om geen valse verwachtingen bij de initiatiefnemer te wekken, omdat het door het LIB niet mogelijk is om op die locatie compensatiewoningen te bouwen.
Uitkomst omgevingsplantoets	De locatie maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente. Specifiek moet er worden gekeken naar het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Oost. Voor de locatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' opgenomen met een functieaanduiding voor 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 is daarbovenop ook nog de volgende activiteit toegestaan: glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen Daarnaast is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Deze regeling luidt als volgt. 4.7.5 Ruimte voor Ruimteregeling Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende: a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, mag één compensatiewoning worden gebouwd; b. het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen; c. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007; d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden; e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing; f. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden). Om het initiatief tot stand te laten komen is er een wijziging van het omgevingsplan nodig om de functieaanduiding glastuinbouw te verwijderen.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Directe omwonenden
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Omgevingsdienst Handhaving i.r.t. het naastgelegen perceel Provincie
Overige opmerkingen	n.v.t.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Waarom zouden we wel/niet willen meewerken aan dit initiatief? Wat zijn de voorwaarden?

Geef een integraal advies vanuit jouw specifieke beleidsveld/expertise.

Ruimtelijke ontwikkeling:

In het tijdelijke omgevingsplan is de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. Deze regeling heeft o.a. als doel het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door het saneren van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. In dit geval wordt een deel gesloopt en een deel in standgehouden. Het voorstel van de initiatiefnemer is om ruim 10.000 m² aan kassen te saneren, gelet op de regeling staat dit gelijk aan twee compensatiewoningen. Er treedt dus gedeeltelijke kwaliteitsverbetering op. Echter vanuit landschappelijke kwaliteit zou het wenselijker zijn als de locatie in zijn totaliteit gesaneerd zou worden, in plaats van gedeeltelijk. Daarnaast is het ook maar de vraag in hoeverre er sprake is van een landschappelijke kwaliteitsverbetering als op de plek waar de kassen nu staan er nieuwe sierteeltactiviteiten zullen worden ondernomen, welke niet direct binnen de agrarische bestemming vallen. Hiervoor zou dus in plaats van de functieaanduiding glastuinbouw een functieaanduiding voor sierteelt opgenomen moeten worden. Dit gaat voorbij aan het doel van de regeling. Het zou beter zijn als de initiatiefnemer terugkomt op het moment dat hij concreet zicht heeft op bedrijfsbeëindiging. Dan kan het volledige perceel gesaneerd worden en zouden er eventueel ook drie compensatiewoningen kunnen worden toegekend.

Wat in deze casus nog wel meespeelt is dat de grond niet geschikt blijkt te zijn voor een- en tweejarige sierteelt gewassen. Voor het perceel van de burens van de initiatiefnemer is ook een handhavingsverzoek ingediend, omdat er sierteeltactiviteiten plaatsvinden op een plek waar geen functieaanduiding is opgenomen voor sierteelt. De uitkomst van dit handhavingsverzoek kan eventueel gevolgen hebben voor dit verzoek. Daarom wordt voor de intaketafel ook de handhavingsjurist uitgenodigd wie de handhavingszaak van de burens behandelt.

Omgevingsdienst:

Compensatiewoningen

Het verzoek is om kassen te slopen en daarvoor in de plaats compensatiewoningen te realiseren. Deze woningen zijn vanwege de ligging binnen de Lib 4 contour op deze locatie echter niet mogelijk. De Omgevingsdienst kan op dit moment niet over de compensatiewoningen adviseren. Pas als duidelijk is waar de compensatiewoningen gerealiseerd gaan worden kan hierover geadviseerd worden.

Sloop kassen en bestemmingswijziging

Indien de bestemming gewijzigd wordt van Agrarisch-glastuinbouw naar Agrarisch-sierteelt moet rekening gehouden worden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de daarbij behorende spuitzones. Voordat de kassen gesloopt worden dient een ecologische quickscan uitgevoerd te worden.

Handhaving:

Op 9 april 2024 zijn er een tweetal handhavingsverzoeken binnengekomen naar aanleiding van illegale opslag en illegale sierteelt op het perceel Herenweg 23 te Leimuiden. Geconstateerd is dat hier sprake van is, waardoor is overgegaan op handhavend optreden. In beginsel leek er een mogelijkheid tot legalisatie van het meerjarige sierteelt op basis van alleen het Omgevingsplan. Voor de opslag zagen wij geen mogelijkheid tot legalisatie. Op 7 maart 2025 hebben wij een brief gestuurd waarin wij voornemens waren om meerjarige sierteelt te legaliseren en de opslag te handhaven. Kortgeleden is gebleken dat meerjarige sierteelt niet wenselijk is en het op grond van de Zuid-Hollandse verordening niet is toegestaan om teelt op onderhavige percelen uit te breiden. Er wordt gewerkt aan een aangepast voornemen waarbij naar aanleiding van het Omgevingsplan en de Zuid-Hollandse verordening op het meerjarige sierteelt en opslag zal worden gehandhaafd. Het primaire besluit is nog niet verstuurd en wij zullen eerst opnieuw zienswijze moeten afwachten, voordat wij zullen overgaan tot het besluit.

Provincie:

De provincie kan zich aansluiten bij de analyse onder Ruimtelijke ontwikkeling in het intakeformulier. De reden daarvoor is dat in artikel 7.59, lid 1, onder f van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is opgenomen dat “toevoegen of uitbreiden van boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 7.56 (i.e. de instructieregels voor de aangewezen boom- en sierteeltgebieden), wordt uitgesloten”.

De toepassing op termijn van ruimte voor ruimte is in zoverre akkoord dat als deze rechten te zijner tijd worden verleend ze op dat moment ruimtelijk moeten voldoen aan onze instructieregels uit de ZHOV.

Voor wat betreft het handhavingsvraagstuk op het naastgelegen adres is het goed om te weten dat legaliseren (buitenplannen afwijken) in beginsel is uitgesloten vanwege strijdigheid met artikel 7.59, lid 1, onder f van de ZHOV.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☐	☒	☒
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☐	☒	☒
- Provinciaal beleid	☐	☒	☒
- Hoogheemraadschap	☒	☐	☐
- Omgevingsvisie	☒	☒	☐
- Nota inbreidingslocaties	☒	☐	☐
- Welstandskaat	☒	☐	☐
- Archeologie	☒	☐	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐
Handhaving	☐	☒	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Deels. Het slopen van de kassen en de hieruit voortvloeiende bouwrechten vastleggen in een anterieure overeenkomst zijn kansrijk. Het realiseren van meerjarige sierteelt is kansarm.
Wat is de vervolgstap?	De initiatiefnemer zou een wijziging van het omgevingsplan kunnen aanvragen.
Advies initiatiefnemer	Aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan
Advies bestuur	Deels positief, deels negatief.