

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 14 juni 2022

Onderwerp	Principeverzoek Vriezekaap tussen 73 en 77, Leimuiden	
Zaaknr.	429126	
Datum	8 juni 2022	
Vorbereid door	R. 't Jong	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	Geen	
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek • Bewonersbrief	
Openbaar	nee (14-6), ja (21-6) met uitzondering van de bewonersbrief	
Gemeenteraad	nee	
Beslisputen	1. Het realiseren van een woning op het perceel tussen Vriezekaap 73 en 77 te Leimuiden wenselijk vinden, onder de volgende voorwaarden: a. de woning dient gebouwd te worden conform de voorschriften van het artikel 20 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost; b. er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw; c. er dienen nadere afspraken gemaakt te worden omtrent het stuk grond van de beoogde kavel dat op een perceel ligt dat eigendom is van de gemeente; d. de functieaanduidingen 'sierteelt' en 'glastuinbouw' dienen volledig te komen te vervallen van de ingebrachtte percelen. De eventuele bouwrechten die deze overgebleven aanduidingen nog vertegenwoordigen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling kunnen vastgelegd worden in een overeenkomst. 2. Indiener verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).	
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel tussen Vriezekaap 73 en 77 in Leimuiden een woning te realiseren. Om dit te rechtvaardigen worden er op verschillende plekken in (het buitengebied van) Leimuiden sierteelt- en glastuinbouwbestemmingen gesaneerd. Er wordt niet letterlijk gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling uit het bestemmingsplan, maar deze heeft wel gediend als toetsingskader. Het college wordt geadviseerd een positieve houding aan te nemen ten opzichte van het initiatief, maar tegelijkertijd wel een aantal	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
A. Heijstee-Bolt			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
R. van Zijl			

Besluit d.d. 21 juni 2022

Conform besloten



Inleiding

Op 23 februari 2022 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor het perceel tussen Vriezeloop 73 en 77 te Leimuiden. Op 25 mei 2022 is nog aanvullende informatie op dit principeverzoek ontvangen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Leimuiden, sectie C en nummer 1456. Het verzoek betreft het realiseren van een vrijstaande woning in ruil voor het saneren van glastuinbouw en sierteelt op diverse percelen in Leimuiden.

Wat willen we bereiken

Het realiseren van een compensatiewoning met de ruimte voor ruimte-regeling als toetsingskader. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

De percelen hebben allemaal de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met voor het grootste gedeelte de functieaanduiding 'sierteelt' of 'glastuinbouw'. In het bestemmingsplan Buitengebied Oost is de ruimte voor ruimte-regeling (artikel 4.7.5) opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Er kan niet aan alle voorwaarden uit deze regeling worden voldaan, dus het is niet mogelijk om gebruik te maken van een wijzigingsplan. Uiteraard kan de regeling wel dienen als toetsingskader. De ruimte voor ruimte-regeling stelt: "om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken dient op één of meerdere percelen 1.000 m² gebouwen, 5000 m² kassen of 2,25 ha boom- en sierteelt gesaneerd of gesloopt te worden, of een combinatie naar rato daarvan." In dit geval zijn de gebouwen, kassen en sierteelt afkomstig van meerdere percelen. In totaal verdwijnt er – deels op papier – 10.597 m² (0,47) sierteelt- en 2.645 m² (0,53) glastuinbouwbestemming. Bij elkaar opgeteld is dit goed voor één compensatiewoning; zie onderstaande tabel. Echter, zoals gezegd kan er niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan:

- Op het perceel naast Vriezeloop 22 wordt daadwerkelijk aanwezige sierteelt gesaneerd, maar er ontbreekt een aanduiding in het bestemmingsplan. Hier zal dus feitelijk geen bestemmingswijziging plaatsvinden.
- De vierkante meters glasrechten die zijn gekocht van Kerklaan 53, betreffen een vergunning op basis waarvan een kas gebouwd mag worden. Dit betreft dus geen daadwerkelijk gerealiseerde kas, laat staan dat die aanwezig was voor 1 januari 2007.

Dat betekent dat het noodzakelijk is om een postzegelbestemmingsplan op te stellen om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.

Adres	Perceelnummer	Bestemming	Oppervlakte		Aandeel bouwrecht
Vriezeloop naast 22	LMD02B1730	sierteelt	3150	m ²	0,140
Vriezeloop naast 22a	LMD02B1467	sierteelt	4348	m ²	0,193
Vriezeloop naast 22a	LMD02B1679	sierteelt	236	m ²	0,010
Vriezeloop tussen 73 en 77	LMD02C1456	sierteelt	2863	m ²	0,127
Herenweg 17		glastuinbouw	1890	m ²	0,378
Kerklaan 53	LMD02A4404 en 4405	glastuinbouw	755	m ²	0,151
Totaal					1,000

Beleid

De ruimte voor ruimte-regeling komt van oudsher voort uit provinciaal beleid en maakt nog steeds onderdeel uit van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Gesteld wordt dat dit dan ook een goede manier is om versnipperde glastuinbouw- en sierteeltlocaties in het buitengebied 'op te ruimen'. Het omzetten van sierteelt en glastuinbouw naar agrarisch grasland sluit aan bij de ambitie om het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap (te behouden en) waar mogelijk te herstellen. Er wordt niet letterlijk gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling, maar er wordt wel voldaan aan de in deze regeling gestelde oppervlaktes omtrent te saneren sierteelt- en glastuinbouwbestemmingen.

De beoogde locatie voor de compensatiewoning bevindt zich in een lint en binnen de in de ogen van de gemeente logische uitbreidingsruimte grenzend aan de kern van Bilderdam. In de Omgevingsvisie staat bovendien expliciet dat het wenselijk is om de laatste (agrarische) bedrijfspercelen ter hoogte van Bilderdam te saneren om zo het woonlint te versterken. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook goed aan bij de verschillende gestelde doelstellingen en ambities. Dat er niet specifiek voor een doelgroep zoals benoemd in de Regionale Woonagenda wordt gebouwd vormt geen belemmering, omdat er in dit geval een ruimtelijke (en planologische) kwaliteitswinst te behalen valt. Het is vooral belangrijk dat, in het kader van de woningbouwmonitor, de woning onderdeel uitmaakt van de regionale afstemming. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds.

Voorgeschiedenis

Op 27 november 2018 heeft het college reeds ingestemd met dit initiatief. Destijds bestond het initiatief echter enkel uit het omzetten van de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'sierteelt' naar Wonen op het perceel tussen Vriezekoop 73 en 77. Destijds was dat voor het college voldoende aanleiding om in te stemmen met die beoogde bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de bouw van één woning. De locatie maakte vervolgens onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost'. Echter, toen naar aanleiding van een ander initiatief aan de Drecht bleek dat er geen meerderheid van de raad kon instemmen met een bestemmingswijziging van Agrarisch met aanduiding 'sierteelt' naar Wonen als niet volledig werd voldaan aan de oppervlakte-eisen zoals genoemd in de ruimte voor ruimte-regeling, is dit initiatief uit het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied Oost' gelaten. Aan de initiatiefnemer is toen meegegeven dat om een kans te maken, hij voor 100% aan de gestelde oppervlakte-eisen uit de ruimte voor ruimte-regeling moet voldoen. Met dit principieverzoek wenst de initiatiefnemer daar nu een vervolg aan te geven.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

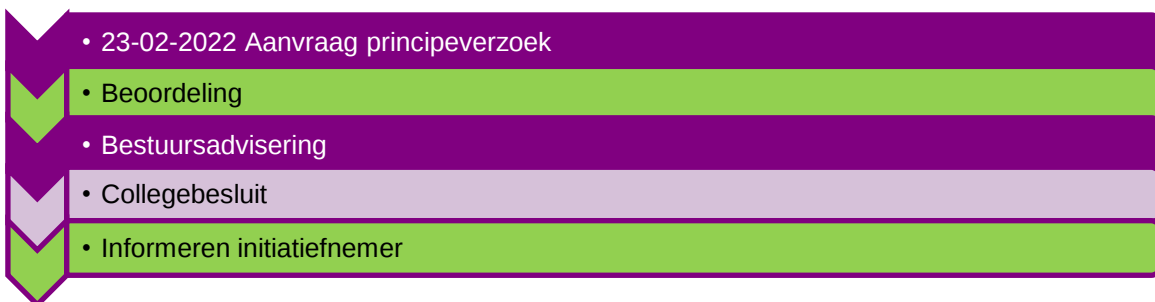
Er verdwijnt ruim een hectare aan sierteelt(bestemming) en ca. 2.500 m² aan (potentiële bouwmogelijkheden voor) kassen, en hier komt voornamelijk agrarisch grasland voor terug. Er wordt niet letterlijk gebruik gemaakt van en voldaan aan de ruimte voor ruimte-regeling uit het bestemmingsplan, maar er wordt cijfermatig wel voldaan aan deze regeling die als toetsingskader heeft gediend. De beoogde locatie voor de compensatiewoning bevindt zich in een lint van woningen langs de Drecht, grenzend aan de kern van Bilderdam. Geconcludeerd kan worden dat er per saldo en op meerdere plekken sprake zal zijn van een ruimtelijke (en planologische) kwaliteitsverbetering.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de (vervangend) portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.