

**Bestemmingsplan
Vriezekoep 71a, Leimuiden**

Nota van beantwoording zienswijzen

april 2020

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vriezeloop 71a, Leimuiden' heeft van 12 maart t/m 22 april 2020 ter inzage gelegen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijze heeft niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1	
1.	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan op twee punten strijdig is met de door de gemeenteraad in december 2017 vastgestelde Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). Het plan zou in strijd zijn met: 1. het aangenomen amendement waarin staat: <i>"Deze bovenlandjes moeten in hun huidige vorm behouden blijven, omdat deze recreatieve waarde op zichzelf hebben/zijn."</i>; 2. het dorpsperspectief van Bilderdam waarin als doel staat: <i>"Behouden kern/karakter Bilderdam, geen uitbreiding"</i>.
1.	In de MRSV staat dat veel bovenlandjes natuurwaarden hebben. De bovenlandjes waar natuur voorop staat hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Oost dan ook de bestemming Natuur. De visie stelt verder dat de structuur van de Vriezeloop wordt gekenmerkt door woningen in het lint bovenaan de dijk en agrarische activiteiten voornamelijk onderaan de dijk. Dat betekent dat het karakter van de Vriezeloop wordt gekenmerkt door een mix van natuur en woningen bovenaan de dijk en met name agrarische activiteiten in de polder. Ter illustratie is er een uitsnede ter hoogte van de Drecht uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost gemaakt. Deze is als bijlage 1 opgenomen aan het einde van dit document. Hier komen de verschillende bestemmingen Natuur (donkergroen), Agrarisch (lichtgroen) en Wonen (geel) duidelijk in naar voren. De percelen waar het bestemmingsplan 'Vriezeloop 71a' betrekking op heeft: - hebben geen natuurwaarden; - zijn bestemd als Agrarisch met respectievelijk de aanduidingen 'sierteelt' (tussen Vriezeloop 71w en 73) en 'glastuinbouw' (naast Bilderdam 4a); - bevinden zich in de woonlinten langs de Drecht (zie rode pijlen in de afbeelding in bijlage 1). In lijn met de visie uit de MRSV worden de agrarische activiteiten hier bovenaan de dijk gesaneerd en wordt de compensatiewoning gerealiseerd in een bestaand woonlint. Op die manier is er dus juist sprake van een versterking van de bestaande structuur/karakteristiek van de Vriezeloop en de Drecht. De algemene doelstelling is nog steeds om de natuurwaarden van de Drecht te behouden en waar mogelijk te versterken. Echter, zoals al eerder gesteld representeren de percelen uit dit bestemmingsplan geen natuurwaarden. De percelen met natuurwaarden betreffen met name het gebied ten westen van de kern Bilderdam richting Leimuiden; zowel de noord- als de zuidzijde van de Drecht (zie ook de afbeelding in bijlage 1). Aanvragen die de gemeente sinds de 'trekkershutten' (Vriezeloop 11j) heeft ontvangen voor woningbouw of recreatie binnen deze zone zijn één voor één allemaal afgewezen met een verwijzing naar de MRSV. Dat betekent dat we dus weldegelijk zuinig zijn op de Drechtzone en zeker niet

		overall aan mee willen/zullen werken, maar dat er ruimte moet zijn voor interpretatie. Als we de zinsnede <i>“Deze bovenlandjes moeten in hun huidige vorm behouden blijven”</i> letterlijk nemen, dan betekent dat dus ook: - dat de vervallen kassen naast Bilderdam 4a moeten blijven staan en volgens de regels in het bestemmingsplan verhoogd mogen worden tot 9 meter en; - dat er sierteelt plaats mag vinden op het perceel tussen Vriezekoop 71w en 73, inclusief het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bijbehorende overlast voor aangrenzende percelen. 2. In het dorpsperspectief van Bilderdam uit de MRSV waar reclamant naar verwijst staat: <i>“Het karakter van Bilderdam blijft behouden. Kenmerkend is het bebouwingslint langs de Drecht en de binding met het water. Voor de komende jaren zijn er geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.”</i> Qua woningaantallen is geen sprake van uitbreiding of <i>grote ruimtelijke ontwikkelingen</i>, maar van inbreiding. De woningbouwinitiatieven die door reclamant genoemd zijn gaan niet ten koste van grootschalig, open polderlandschap, maar vinden allen plaats in het zo kenmerkende <i>bebouwingslint langs de Drecht</i>. Zoals onder punt 1 ook is geconcludeerd, is dus juist sprake van het behoud en de versterking van het karakter (van Bilderdam). Bovendien zijn er de afgelopen decennia juist wooneenheden verdwenen in Bilderdam, omdat meerdere kleinere woningen zijn vervangen door één grote woning of zijn samengevoegd tot één woning. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2.	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan ook in strijd is met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de Rijn en Veenstreek waar het volgende doel in geformuleerd staat: <i>“Wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst.”</i>	Zoals onder punt 1 ook al uiteen is gezet, zijn de ontvangen aanvragen voor woningbouw of recreatie binnen de zone tussen Bilderdam en Leimuiden sinds de ‘trekkershutten’ (Vriezekoop 11j) één voor één allemaal afgewezen. Daarnaast gaan de genoemde, kleinschalige woningbouwinitiatieven niet ten koste van grootschalig, open polderlandschap, maar vinden deze allen plaats in het bebouwingslint van Bilderdam. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat wij als gemeente gezamenlijk zuinig zijn op het karakteristieke landschap. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Reclamant stelt dat de ruimte voor ruimte-regeling niet meer bestaat.	De ruimte voor ruimte-regeling is ooit geïntroduceerd door de provincie. Destijds is die regeling één op één overgenomen in de twee gemeentelijke bestemmingsplannen voor het buitengebied als wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W. Inmiddels is het provinciale beleid herzien en maakt de regeling niet langer letterlijk onderdeel uit van de Zuid-Hollandse omgevingsvisie en -verordening. Maar het provinciale beleid is eerder soepeler geworden, dan strenger. Uitgangspunt is nu namelijk ‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit’ en dat kan ook op een andere manier verwezenlijkt worden (bijv. verharding verwijderen), dan dat er tot op de vierkante meter nauwkeurig voldoende bebouwing gesloopt of teeltgrond gesaneerd wordt conform de ‘oude’ ruimte voor

		ruimte-regeling. Bovendien staat de ruimte voor ruimte-regeling dus nog wel in de gemeentelijke bestemmingsplan Buitengebied Oost (waar deze planontwikkeling binnen valt) en Buitengebied West. Dat betekent dat er voor dit initiatief volstaan had kunnen worden met een wijzigingsplan dat vervolgens niet voorgelegd had hoeven te worden aan de gemeenteraad, maar vastgesteld had kunnen worden door het college van burgemeester en wethouders. Desondanks is er in het kader van transparantie voor gekozen om het plan aan de raad voor te leggen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
4.	Reclamant stelt dat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dat het bijna geheel om een 'papieren sanering' gaat. Er zou aan de Vriezekaap 34 voldoende ruimte zijn om een zogenaamde compensatiewoning te bouwen, zodat verdere aantasting van de oeverlandjes niet nodig is.	De gronden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd voor sierteelt of glastuinbouw. De provincie Zuid-Holland heeft echter concentratiegebieden aangewezen voor onder andere sierteelt en glastuinbouw. Dat betekent dat zij dergelijke activiteiten in die gebieden willen clusteren en losse stroken sierteelt en verspreid glas – zoals de gronden nabij Vriezekaap 34, tussen Vriezekaap 71w en 73 en naast Bilderdam 4a – zoveel mogelijk willen saneren. Dit ontwerpbestemmingsplan is dan ook in lijn met de visie van de provincie. Bovendien zijn de sierteeltgronden en kassen behorende bij dit bestemmingsplan niet toereikend om een volwaardig glastuinbouw- of sierteeltbedrijf op te exploiteren. Ondanks dat er op de percelen Vriezekaap 34 en 71a (toekomstige nummering) op dit moment misschien geen sierteelt plaatsvindt, moet er altijd uitgegaan worden van de maximaal planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De bestemming maakt het simpelweg mogelijk dat er op deze kavels siergewassen geteeld worden met alle bijkomstigheden die deze teelt met zich meebrengt (eventuele beperking van doorzichten, gebruik van bestrijdingsmiddelen, etc.). Daarnaast wordt er een schuur bij Vriezekaap 34 gesloopt en worden de vervallen kassen naast Bilderdam 4a, die een dissonant vormen in het straatbeeld, verwijderd. Wat betreft het perceel tussen Vriezekaap 71w en 73 zijn ter illustratie foto's uit 2009, 2014 en 2019 opgenomen in bijlage 2 bij dit document. Het betreffen foto's genomen vanaf de weg richting de Drecht. Te zien is dat hier al jarenlang geen sprake is van een écht doorzicht door verschillende vormen van begroeiing. De realisatie van een woning alhier zal daar dan ook geen afbreuk aan doen. In hoeverre er sprake is van doorzicht is dus maar de vraag, maar om die zichtlijnen toch zoveel mogelijk (planologisch) te waarborgen is er met het tekenen van het bouwvlak een afstand van 3 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelgrenzen. Dit om te voorkomen dat de woning over de gehele breedte van de kavel gebouwd zou kunnen worden. Al met al kan er geconcludeerd worden dat er met deze bestemmingsplanwijziging als geheel zowel ruimtelijk als planologisch/beleidsmatig sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering.

	Bovendien zou gesteld kunnen worden dat het alternatief dat door reclamant voorgesteld wordt, om de compensatiewoning beneden aan de dijk nabij Vriezekoop 34 te bouwen, juist in strijd zou zijn met de MRSV. Immers, verspreid langs het lint van de Drechtzone <i>staan woningen op het bovenland, afgewisseld met agrarische bedrijven in de polder</i>. Het realiseren van een burgerwoning onderaan de dijk nabij agrarische bedrijvigheid past dan ook niet in die visie. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
--	--

BIJLAGE 1 – Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oost



BIJLAGE 2 – Foto's doorzicht 'Vriezekoop 71a'

2019



2014



2009

