

1. Om een nieuwe woning te mogen realiseren moet worden voldaan aan de vereisten die worden gesteld in de ruimte - voor - ruimte regeling. Zou ik de vereisten kunnen krijgen?

De ruimte-voor-ruimte-regeling is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingsplannen Buitengebied Oost (artikelen 4.7.5. en 5.7.5.) en Buitengebied West (artikelen 3.7.5., 4.7.5. en 24.6.2.). De voorwaarden in deze artikelen zijn identiek en luiden als volgt:

- 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 objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden)

2. Kan de wethouder de ruimte voor ruimte regeling de punten a tot f voor het cda nog eens schriftelijk onderbouwen waarom het positief beoordeeld is?

- a. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² 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;

Het bouwrecht van de woning aan de Vriezenweg 6 is verkregen uit een eerder doorlopen procedure, namelijk het wijzigingsplan voor de Vriezekoop 2 in Leimuiden. Door het Luchthavenindelingbesluit (LIB) kon de compensatiewoning niet aan de Vriezekoop gerealiseerd worden. Anders had de initiatiefnemers aan de Vriezekoop 2 dit graag gewild. Deze initiatiefnemer heeft nu het bouwrecht kunnen doorverkopen aan de initiatiefnemers aan de Vriezenweg 6. In onderstaande tabel is te zien wat er aan de Vriezekoop 2 is gesaneerd om dit bouwrecht te kunnen verwerven.

Soort bebouwing	Aantal vierkante meters	Compensatiewoning naar rato
Bedrijfsgebouwen	100 m ²	0,1
Kassen	3.132 m ²	0,6
Boom- en sierteeltbestemming	28.329 m ²	1,3

b. Het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;

Er wordt één woning gebouwd.

c. De te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;

Op basis van luchtfoto's is geconstateerd dat de bebouwing aan de Vriezekoop vanaf 2004 aanwezig was, dit is dus voor de peildatum.

d. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;

In de nota van beantwoording wordt ook ingegaan op dit punt (zie beantwoording onder 1.8). In de beantwoording wordt het volgende aangegeven: "In artikel 4.7.5 onder d van bestemmingsplan Buitengebied Oost wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam verbeterd dient te worden. In deze voorwaarden zit dat op locatie A wordt gesloopt/gesaneerd en dan ook op locatie A de compensatiewoning wordt gerealiseerd. Per saldo verbetert de ruimtelijke kwaliteit dan op locatie A. In dit geval is er gesloopt/gesaneerd aan de Vriezekoop, maar wordt er gebouwd aan de Vriezenweg. Dus in dat opzicht klopt het dat reclamant stelt dat niet één op één kan worden voldaan aan deze voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt het plan nu ook voorgelegd aan de gemeenteraad."

Als aan dit punt zou kunnen worden voldaan zou het een collegebevoegdheid zijn geweest en was het plan dus niet aangeboden aan uw raad. Dit was bijvoorbeeld ook het geval bij het bestemmingsplan Vriezekoop 71A.

e. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;

Op dit punt wordt ook in de nota van beantwoording ingegaan (zie beantwoording onder 1.8). In de beantwoording wordt het volgende aangegeven: "Reclamant stelt dat ook niet wordt voldaan aan hetgeen staat beschreven onder e in artikel 4.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost. Hier wordt namelijk geschreven dat de nieuwe woning voorzien dient te worden van een goede landschappelijke inpassing. Als voorwaarde bij het principeverzoek is gesteld dat de nieuwe woning in de bestaande bebouwingslijn van het woningcluster aan de Vriezenweg 2 t/m 4 en Vriezenweg 8 moet worden opgenomen en dat niet de volledige lengte van het kadastrale perceel mag worden aangehouden. Daarnaast speelt ook mee dat op het perceel de aanduiding sierteelt deels komt te vervallen. Doordat is voldaan aan de voorwaarde die is gesteld in het principeverzoek en de sierteeltbestemming komt te vervallen op de locatie waar de woning komt, is voldaan aan het vereiste dat er sprake moet zijn van 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).

De milieuhygiënische inpasbaarheid van het plan wordt uitgebreid gemotiveerd in hoofdstuk 4 'Milieu- en omgevingsaspecten' van de toelichting. Korthedshalve wordt verwezen naar dit hoofdstuk.

3. Kan de wethouder het volgende uit het E-formulier toelichten;
3.1 Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen?

In het e-formulier van de provincie wordt de vraag gesteld of het plan mogelijkheden bevat voor ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond). In dit geval wordt de agrarische sierteeltbestemming omgezet naar een woonbestemming met bouwvlak. Zowel de gebruiksmogelijkheden als de bouw mogelijkheden wijzigen en zijn daarmee nieuw voor deze locatie. Het plan bevat dus mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2 Kan de wethouder toelichten waarom er niet gebruik wordt gemaakt van artikel 6.34 van de omgevingsverordening Provincie?

Artikel 6.34 van de omgevingsverordening van de provincie biedt afwijkingsmogelijkheden voor maatwerk. De letterlijke tekst van dit artikel luidt als volgt:

'Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.'

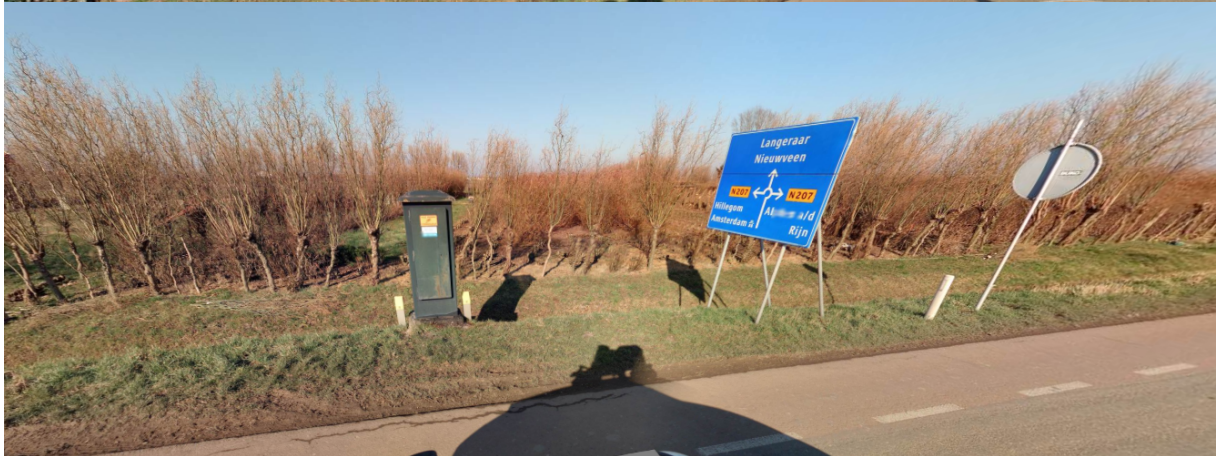
Er wordt geen gebruik gemaakt van dit artikel, omdat er niet wordt afgeweken van de regels zoals deze gesteld zijn afdeling 6.2 van de provinciale verordening. Het is in deze dan ook niet nodig om maatwerk te bieden.

3.3 kan de wethouder aangeven waarom de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft?

Het perceel aan de Vriezenweg 6 heeft een functieaanduiding sierteelt die één hectare beslaat. Deze functieaanduiding zorgt ervoor dat het mogelijk is om een sierteeltbedrijf op de locatie te voeren. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost geeft de volgende definitie hiervan:

'sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen'.

Hieronder een aantal foto's daterend van februari 2018 toen het sierteeltbedrijf nog in bedrijf was. De foto's illustreren wat de impact van de functieaanduiding sierteelt op het landschap heeft. Namelijk dat de gewassen, struiken en bomen het doorzicht vanaf de Vriezenweg richting de polder belemmert. De ruimtelijke kwaliteit blijft in die zin per saldo hetzelfde. De sierteelteelfunctie maakt dat er geen doorzicht is naar het open landschap. Het toevoegen van een woning op deze locatie ontnemt dus geen doorzicht wat er eerste instantie wel was.





**4. Is het bedrijf van de initiatiefnemer een volwaardig bedrijf, zo ja duidelijk.
Zo nee, wat zijn hierbij dan de kaders bij de ruimte voor ruimte regeling?**

Of een bedrijf volwaardig is, is geen toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 1 waarin het toetsingskaders wordt aangegeven.

In het kader van een eerder verzoek is wel al eens gekeken naar de volwaardigheid van het bedrijf aan de Vriezenweg 6. Hiervoor is toen advies aangevraagd bij de agrarische beoordelingscommissie (ABC). Dit advies dateert van december 2017. Conclusie was destijds dat er geen sprake was van een volwaardig bedrijf. Maar zoals eerder is aangegeven is de vraag of een bedrijf volwaardig is geen toetsingskader bij de ruimte-voor-ruimte regeling en in die zin ook niet relevant voor deze procedure.