

MEMO

datum	16 november 2021	☒ ter informatie	☐ ter circulatie
zaaknr.	32584	☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
aan	Gemeenteraad	☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	R. 't Jong		
afzender	College van b&w		
onderwerp	Vervolg BP 'Hofdijklaan 13, Oud Ade'		

Deze memo is bedoeld om antwoord te geven op de (openstaande) vragen van het CDA omtrent het bestemmingsplan 'Hofdijklaan 13, Oud Ade'.

1. Ruimte voor ruimte-regeling. Waarom moeten andere initiatiefnemers ruimte bijkopen om volledig aan deze regeling te voldoen en wordt hier ruimte gratis weggegeven?

Gedoeld wordt op het bestemmingsplan 'Vriezekaap 71a, Leimuiden'. In de vorm waarin dit plan de eerste keer aan de raad gepresenteerd werd, voldeed het plan niet 100% aan de ruimte voor ruimte-regeling. In die raadsvergadering werd duidelijk dat er geen meerderheid van de raad voor dit plan zou stemmen, zolang het niet volledig aan de ruimte voor ruimte-regeling voldeed. De initiatiefnemer voelde zich dus genoodzaakt het plan terug te trekken en opnieuw in te dienen met een extra schuur die verwijderd zou worden. Het plan voldeed toen wel aan de eisen van de ruimte voor ruimte-regeling en een meerderheid van de raad heeft toen wel ingestemd met dit bestemmingsplan. Feitelijk was het dus op verzoek van de raad dat deze extra schuur is ingebracht. Overigens was deze schuur reeds in eigendom en is er dus niets 'bijgekocht'.

Graag herinnert het college de raadsleden ook aan het plan 'Van Klaverweijdeweg 4, Hoogmade'. Hierbij werd feitelijk ook agrarische bebouwing gesloopt en vier burgerwoningen voor in de plaats gebouwd. Echter, hierbij is veel minder bebouwing gesloopt ($\pm 200 \text{ m}^2$) en/of verharding gesaneerd dan bij Hofdijklaan 13 het geval is. Dit bestemmingsplan is desondanks vastgesteld door de raad en inmiddels zijn de woningen ook gebouwd.

2. Oude Kerkweg in Hoogmade. Negatief advies, slechts ruimte voor twee woningen. Waarom dit verschil?

Destijds werd gevraagd om vier (compensatie)woningen te mogen realiseren. Er zou 850 m^2 aan bebouwing worden gesloopt en 700 m^2 aan verhard oppervlak gesaneerd.

Op basis van de ruimte voor ruimte-regeling zou men dus in aanmerking komen voor 0,85 woning. Het college was desondanks positief over twee woningen, omdat de te saneren verharding één compensatiewoning zou kunnen rechtvaardigen en daarnaast de bestaande bedrijfswoning omgezet zou kunnen worden naar burgerwoning. Feitelijk bestaat er dus geen beter voorbeeld dan de Oude Kerkweg en is dit (in verhouding) erg vergelijkbaar met de casus aan de Hofdijklaan 13.

3. Wat is de argumentatie dat dit plan wordt voorgelegd aan de raad terwijl het niet voldoet aan de ruimte voor ruimte-regeling?

De term ruimte voor ruimte uit het advies zorgt voor verwarring. De regeling wordt enkel gebruikt als toetsings-/referentiekader om de bouw van (compensatie)woningen te rechtvaardigen. Er wordt niet letterlijk gebruik gemaakt van de regeling (wijzigingsbevoegdheid), want dan had er volstaan kunnen worden met een wijzigingsplan dat vastgesteld had kunnen worden door het college en dan had de raad het plan nooit gezien. Het slopen van de 3.490 m² aan bebouwing en het verwijderen van 6.230 m² puinverharding samen rechtvaardigen wat het college betreft de komst van vier woningen.

4. Klopt het ingevulde e-formulier wel?

Ja. Bovendien is het e-formulier slechts een formaliteit en is er daarnaast juist ook nauw contact met onze contactpersoon bij de provincie. Op 2 april 2021 heeft die contactpersoon de behandelend ambtenaar via de mail laten weten dat *“Hoewel het gaat om het toevoegen van vier woningen in het buitengebied, er voldoende aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke inpassing. In combinatie met het feit dat de nodige agrarische bebouwing en verharding wordt verwijderd, lijkt er zowel t.o.v. de feitelijke situatie als t.o.v. de huidige planologische mogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.”* De provincie is daarmee akkoord met het bestemmingsplan.

5. Wat is de argumentatie dat het cluster van duurzame energievoorzieningen niet als beslispunt is opgenomen?

Voor het college is het een pluspunt dat de initiatiefnemer bereid is te investeren in de opwekking van duurzame energie, maar het is geen deal breaker. Immers, er kan niet meer geëist worden op het gebied van duurzaamheid dan wettelijk vereist is. Het wordt dan ook gezien als onderdeel van het integrale plan.

6. Wat is de argumentatie dat het wenselijk is dat de intensieve veeteelt-bestemming verdwijnt?

Een intensieve veehouderij zou voor meer overlast kunnen zorgen voor de omgeving. Bovendien zou, volgens het bestemmingsplan, het volledige bouwvlak bebouwd kunnen worden. Ook dat is niet wenselijk.

7. Klopt het dat er ook puinverharding bij is gekomen kijkend naar de nieuw aangelegde toegangsweg naar de boerderij?

De tweede toegangsweg ligt er al vanaf 2005. Dat is toen bewust aangelegd voor het zware landbouw verkeer, ter bescherming van de oude, monumentale gebouwen. De daadwerkelijk te saneren oppervlakte aan verharding bedraagt weldegelijk ±6.200 m².

8. Klopt het dat bij het bestemmingsplan Buitengebied West deze locatie een bouwblok heeft kleiner dan twee hectare? Kunt u uitleggen waarom dit bouwblok kleiner wordt? Immers, de mestkelders blijven.

Het agrarisch bouwvlak van de locatie Hofdijklaan 13 in het bestemmingsplan Buitengebied West is ongeveer 2 hectare. Zie onderstaande uitsnede van Ruimtelijke Plannen:



Alle agrarische voorzieningen (lees: mest- en voeropslagen) zullen moeten worden gesaneerd. Behalve de mestput/fundering van de varkensstal (15 * 34 meter). Deze zal dienst gaan doen voor de energievoorziening/opslag. Het is niet noodzakelijk deze binnen het bouwvlak te laten vallen. Binnen de aanduiding 'energievoorziening' is voldoende. Wel blijft dit natuurlijk 'bebouwd oppervlak', maar per saldo zal het bouwvlak desondanks toch flink kleiner worden. Immers, in de nieuwe situatie liggen er enkel bouwvlakken om de beoogde woningen.

9. Kan de wethouder aangeven wat er in de Omgevingsvisie staat over of het wel of niet wenselijk is in het veenweidegebied?

De twee voornaamste punten uit de Omgevingsvisie die raakvlak hebben met deze casus zijn:

- Mogelijkheden tot schaalvergroting van agrarische bedrijven in het gebied zijn beperkt.
- Wat willen we bereiken? → Het behouden van de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit.

Het beëindigen van de agrarische activiteiten en in ruil daarvoor woningen realiseren die geen afbreuk doen aan de karakteristieke landschap past naar mening van het college binnen die visie. Het feit dat er op p. 38 bovendien staat dat er *“meer en meer op de kwaliteit van plannen”* wordt gestuurd en dat dit onder andere kan door *“het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst; bijvoorbeeld in het kader van ‘ruimte voor ruimte’ en/of het slopen van vervallen bebouwing”* onderstreept dit.

10. Bij de laatste C&K-avond over de Omgevingsvisie is er ook gesproken over boerderijen die niet meer actief zullen zijn in de toekomst. De wethouder heeft toen toegezegd dat er met een tekstvoorstel hieromtrent richting de raad gekomen zou worden. Kan de wethouder hier al iets over vertellen?

Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. De Omgevingsvisie 2.0 en de gebiedsgerichte programma's zullen in december behandeld worden in de gemeenteraad.