

Aan: Fractie Leefbaar 3B
T.a.v. de heer. J.P. Blonk

Van	College van B&W
Onderwerp	Raadsvragen L3B over Pastoor Verburghweg 12a
Datum	9 november 2022
Ons kenmerk	U22.05097

Geachte heer Blonk,

Allereerst excuses voor de vertraging op de termijn van deze beantwoording. Op 8 september 2022 heeft u raadsvragen ingediend over Pastoor Verburghweg 12a. Dit naar aanleiding van een brief die u op 24 augustus jl. heeft ontvangen vanuit het college (U22.03915).

In deze brief geven wij een opsomming van de vragen met daarbij de beantwoording.

1. Waarom is het college de in de toelichting genoemde drie punten, opgenomen in de koopovereenkomst, niet nagekomen?
 - Pagina 2, onder B:
 - "Kopers (hebben) aan de Gemeente te kennen gegeven dat zij dit perceel gezamenlijk willen aankopen, zulks ter vergroting van hun achtertuinen."
 - Artikel 4 lid 6:
 - "De Kopers zijn gehouden het Verkochte uitsluitend te gebruiken voor het hebben van, de aanleg of de uitbreiding van een tuin."
 - Artikel 14:
 - "De bestemming van het Verkochte zal bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming "tuin". (...)"

Antwoord:

Aangezien deze casus een uitgebreide geschiedenis heeft, beginnen wij met een globale schets van de tijdlijn/context.

Op initiatief van de provincie is de Groenzoom aangelegd. Ter financiering daarvan is met de provincie afgesproken de mogelijkheid te bieden tot het kopen van een recht om een woning te bouwen op basis van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling op verschillende plekken langs de Groenzoom. Rond de Pastoor Verburghweg 8, 10 en 12 ligt ook zo'n stuk grond met een Ruimte-voor-Ruimte-recht (zie bijgevoegde tekening T22.06214).

Het toendertijd geldende bestemmingsplan “Groenzone, Berkel-Pijnacker” maakte de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen niet mogelijk. Daarom is het bestemmingsplan “Groenzoom” opgesteld en op 30 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeentelijke gronden met een Ruimte-voor-Ruimte-recht hebben de bestemming “Agrarisch - Weide” gekregen, zodat deze gronden niet bebouwd konden worden zonder daarvoor een recht aan te kopen. Om te kunnen bouwen moet na aankoop van het recht eerst een wijzigingsplan worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van het college. Aan de wijzigingsregels zijn randvoorwaarden verbonden.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Groenzoom is er privaatrechtelijk snippergroen door de gemeente verkocht aan de bewoners van Pastoor Verburghweg 8, 10 en 12. Het betreft de geel, blauw en rood gearceerde gronden aan de achterzijde van de betreffende woningen (zie bijgevoegde tekening T22.06214).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Groenzoom” op 30 november 2017 is de wijziging naar de bestemming “tuin” voor het aangekochte snippergroen over het hoofd gezien doordat het bestemmingsplan al in procedure was op het moment dat de koopovereenkomst daarvoor notarieel werd gepasseerd.

Op 31 oktober 2019 is het bestemmingsplan na de uitspraak op beroep door de Raad van State opnieuw vastgesteld. Deze aangepaste vaststelling betrof het perceel Noordersingel 127a dat het onderwerp was van het beroep. Daardoor is de wijziging naar bestemming “tuin” destijds niet doorgevoerd.

In 2020 wilde de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 een woning bouwen naast Pastoor Verburghweg 12 in verband met het verlenen van mantelzorg. Aan de westkant van Pastoor Verburghweg 12 was dat niet mogelijk vanwege de aldaar gelegen trafo. Om het ook betaalbaar te houden is achter Pastoor Verburghweg 12 extra grond van de gemeente aangekocht met een Ruimte-voor-Ruimte-recht. Hierdoor is realisatie van de woning mogelijk en wordt het eerder aangekochte snippergroen grotendeels ontzien. Het door Pastoor Verburghweg 8 en 10 aangekochte snippergroen wordt in zijn geheel ontzien (zie bijgevoegde tekening T22.06214). Op aanraden van de gemeente heeft de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 onlangs nog een strook extra grond aangekocht, zodat de woning verder opschuift naar het westen.

In het voorliggende (ontwerp)wijzigingsplan, dat de bouw van de woning door de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 planologisch mogelijk moet maken, wordt de bestemming van het aangekochte snippergroen alsnog gewijzigd in een passende bestemming om het gebruik als tuin te kunnen waarborgen. Voor de geel en blauw gearceerde gronden achter Pastoor Verburghweg 8 en 10 (zie bijgevoegde tekening T22.06214) door de bestemming ‘Wonen’ zonder dat er een woning gebouwd mag worden. Dit is in lijn met de wijze van bestemmen van achtertuinen binnen de gemeente Lansingerland. Ook de gronden met de bestemming ‘Wonen’ kunnen als tuin worden gebruikt. Voor de rood gearceerde grond achter Pastoor Verburghweg 12, die deel uitmaakt van het totale perceel waar het Ruimte-voor-Ruimte-recht is aangekocht, door de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ vanwege de bijzondere bepalingen van het Ruimte-voor-Ruimte-recht.

Op de hiervoor beschreven wijze wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de afspraken uit de koopovereenkomst voor het snippergroen (in ieder geval achter Pastoor Verburghweg 8 en 10) en kan ook de door de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 gewenste woning worden gerealiseerd op basis van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

2. Waarom heeft het college de raad in het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Groenzoom niet voorgesteld de bestemming tuin aan te geven van het verkochte perceel achter de woningen Pastoor Verburghweg 8 t/m 12?

Antwoord:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Groenzoom” op 30 november 2017 is de wijziging naar de bestemming “tuin” voor het aangekochte snippergroen over het hoofd gezien doordat het bestemmingsplan al in procedure was op het moment dat de koopovereenkomst daarvoor notarieel werd gepasseerd. Zie voor nadere toelichting het antwoord op vraag 1.

3. Welke redenen heeft het college gehad om de betreffende bestemming in het bestemmingsplan “Groenzoom” voor te stellen als “Agrarisch - Weide” met een wijzigingsbevoegdheid om een woning, zoals nu het geval is, te kunnen bouwen?

Antwoord:

De gemeentelijke gronden met een Ruimte-voor-Ruimte-recht, en dus ook de grond achter en naast de Pastoor Verburghweg 8, 10 en 12, hebben de bestemming “Agrarisch - Weide” gekregen, zodat deze gronden niet bebouwd konden worden zonder daarvoor een recht aan te kopen. Om te kunnen bouwen moet na aankoop van het recht eerst een wijzigingsplan worden vastgesteld. Aan de wijzigingsregels zijn randvoorwaarden verbonden. Zie voor nadere toelichting het antwoord op vraag 1.

4. In hoeverre is bij dit ontwerpwijzigingsplan voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden in het bestemmingsplan “Groenzoom”?

Antwoord:

Met dit ontwerpwijzigingsplan wordt geheel voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan “Groenzoom”.

5. In de oorspronkelijk opzet RvR-regeling staat op perceel 3562 (zie bijlage) een huis gepland met een geraamde opbrengst. Wat is de status van dat stuk grond en wat zijn de financiële consequenties voor de gemeente als het college gebruik maakt van de beoogde wijzigingsbevoegdheid zoals vermeld in brief U22.03915?

Antwoord:

Het perceel 3562 is geen eigendom van de gemeente. Daarom vermoeden wij dat u doelt op het perceel 6513.

Ongeacht het perceel waarop uw vraag betrekking heeft, is het bouwen van een woning aan de westkant van Pastoor Verburghweg 12 onmogelijk aangezien hier een nutsgebouw (trafo) staat (zie bijgevoegde tekening T22.06214) waarvan 10 meter afstand gehouden moet worden.

Zoals hiervoor aangegeven is het alsnog de bedoeling om op een andere nabijgelegen locatie een woning te realiseren op basis van een Ruimte-voor-Ruimte-recht, waardoor de financiële consequenties voor de gemeente naar verwachting verwaarloosbaar c.q. nihil zijn.

6. Is het college bereid het betreffende perceel, zoals afgesproken, de bestemming tuin te geven?

Antwoord:

In het voorliggende (ontwerp)wijzigingsplan, dat de bouw van de woning door de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 planologisch mogelijk moet maken, wordt de bestemming van het aangekochte snippergroen alsnog gewijzigd in een passende bestemming om het gebruik als tuin te kunnen waarborgen. Voor de geel en blauw gearceerde gronden achter Pastoor Verburghweg 8 en 10 (zie tekening bij de raadsvragen: BS2200038) door de bestemming 'Wonen' zonder dat er een woning gebouwd mag worden. Dit is in lijn met de wijze van bestemmen van achtertuinen binnen de gemeente Lansingerland. Ook de gronden met de bestemming 'Wonen' kunnen als tuin worden gebruikt. Voor de rood gearceerde grond achter Pastoor Verburghweg 12, die deel uitmaakt van het totale perceel waar het Ruimte-voor-Ruimte-recht is aangekocht, door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' vanwege de bijzondere bepalingen van het Ruimte-voor-Ruimte-recht.

Op de hiervoor beschreven wijze wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de afspraken uit de koopovereenkomst voor het snippergroen (in ieder geval achter Pastoor Verburghweg 8 en 10) en kan ook de door de schoonzoon van Pastoor Verburghweg 12 gewenste woning worden gerealiseerd op basis van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

Het college besluit binnen een paar weken over de voorgenomen bestemming in het wijzigingsplan.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadsvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlagen:

1. T22.06214 (tekening)
2. BS2200038 Raadsvragen
3. U22.03915 Ontwerpwijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a", Berkel en Rodenrijs