



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 25/09/2014



114.40823

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
L. Berkemeijer
T 070 - 441 83 27
l.berkemeijer@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

02 SEP. 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-483889791
DOS-2014-0001459

Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Lansingerland
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Onderwerp

Verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte voor
de realisatie van twee vrijstaande woningen op het
perceel aan de Wilgenlei 1

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van uw brief van 5 februari 2014 waarin u verzoekt om ontheffing te
verlenen op grond van artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte voor de ontwikkeling van twee
vrijstaande woningen aan de Wilgenlei 1.

Hoewel het ontheffingsverzoek is ingediend onder de werking van de Provinciale Structuurvisie
en Verordening Ruimte Actualisering 2012, wordt het plan gelet op de tussentijdse herziening van
het provinciale beleid, getoetst aan de Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening ruimte 2014
(VRM en VR 2014). De algemene ontheffingsbepaling is in beide verordeningen inhoudelijk
vrijwel gelijk gebleven.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

De locatie Wilgenlei 1 is op kaart 3 van de VR 2014 aangeduid als 'glastuinbouwgebied'
Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat binnen de begrenzing van het 'glastuinbouwgebied'
naast glastuinbouw en eventuele glastuinbouwgerelateerde bedrijven, de vestiging van andere
ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk is indien sprake is van een zwaarwegend algemeen
belang en er geen reële andere mogelijkheid is (artikel 2.1.5, lid 1 tot en met 3 VR 2014).
Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan deze strenge afwijkmogelijkheid. Daarom moet
worden beoordeeld of hiervan ontheffing kan worden verleend op grond van artikel 3.2 van de VR
2014.



VERZONDEN 23 SEP. 2014

Toetsing van het verzoek aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014

Om te bezien of de voorgenomen woningbouwontwikkeling in aanmerking komt voor ontheffing ex artikel 3.2 van de VR 2014 wordt getoetst of het verzoek past binnen de voorwaarden van dit artikel. Het artikel luidt als volgt:

‘Gedeputeerde staten kunnen op verzoek van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.’

U bent van mening dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en heeft voor deze ontwikkeling een ontheffingsverzoek ingediend. Uit de toegezonden stukken blijkt dat dit voornemen wordt ondersteund door de raad.

Bijzondere omstandigheden

De ontwikkeling van deze locatie kan, gelet op de voorgeschiedenis, worden aangemerkt als een bijzondere situatie. Het gaat om een ontwikkeling die destijds paste binnen het toenmalige streekplan RR2020, vastgesteld 12 oktober 2005. Op de functiekaart had de strook waar onderhavige bouwlocatie deel van uitmaakt, de aanduiding ‘transformatiezone’. In deze zone was omslag van glastuinbouw naar bedrijvigheid en wonen mogelijk. Om nieuwe stedelijke ontwikkelingen in deze overgangszone mogelijk te maken moest de gemeente een visie ontwikkelen. U heeft daartoe in 2010 de structuurvisie Lansingerland opgesteld. De initiatiefnemer heeft echter na de vaststelling van deze visie geen concreet bouwplan ingediend, waardoor ook geen vrijstellingsprocedure (art.19 WRO oud) kon worden opgestart.

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan ‘Schil om Bleiswijk’ heeft de initiatiefnemer uw college verzocht om de eerder gedane toezeggingen te honoreren door het onderhavige bouwplan op te nemen in dit bestemmingsplan. Dat verzoek heeft u afgewezen omdat het bouwplan nog onvoldoende concreet was en vanwege strijdigheid met de Verordening Ruimte (actualisering 2012). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in januari 2014, heeft de raad, mede gelet op deze voorgeschiedenis alsnog besloten medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Dat heeft geresulteerd in onderhavig ontheffingsverzoek.

Belangenafweging

De initiatiefnemer wenst op het onderhavig perceel twee vrijstaande woningen te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen glasgerelateerde functie en er wordt niet voldaan aan artikel 2.1.5, lid 3 van de VR 2014. U heeft een ontheffingsverzoek ingediend omdat u van mening bent dat door de aanwijzing van deze locatie als potentieel herstructurerings- en transformatiegebied, er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze regels te dienen provinciale belangen.

De bepaling uit de VR 2014 dat andere ruimtelijke functies slechts zijn toegestaan als er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is, is primair

opgenomen ter bescherming van de omvang van het glasareaal (provinciaal doel), maar houdt geen rekening met de specifieke omstandigheden van het geval.

In casu moet worden gezien of deze strenge uitzonderingsbepaling een onevenredige belemmering van het gemeentelijk beleid vormt.

De beoogde locatie betreft een restperceel van beperkte omvang (2.200 m²), direct gelegen aan de Merenweg. De locatie is door de aanwezigheid van andere woningen in deze strook niet langer geschikt als glastuinbouwgebied. In deze strook zijn diverse functies gevestigd in een open en groene setting. Onderhavige strook kan worden beschouwd als een lint. De strook met gemengde functies vormt de overgang naar het zuidelijk gelegen glastuinbouwgebied.

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Bovendien wordt door de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast. Woningbouw op het betreffende perceel past binnen de gedachte om langs de Merenweg een overgangszone te hebben tussen het stads- en dorpsgebied en het aangrenzende glastuinbouwgebied.

De locatie heeft op de kwaliteitskaart van de VRM 2014 geen specifieke beschermingscategorie gekregen (geen categorie 1 of 2). Het plan kan beschouwd worden als een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van dat gebied. Voor dit gebied is nog geen gebiedsprofiel vastgesteld.

De twee woningen worden gerealiseerd aan de noordkant van het achter dit perceel gelegen glastuinbouwbedrijf. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een significante aantasting van het karakter van het lint. Doordat de kavel wordt opgeknipt in drie kleinere woonpercelen blijft het karakter van het lint gehandhaafd. Aan de bestaande woning is in het bestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk' de bestemming 'agrarisch glastuinbouw' met de aanduiding 'specifieke vorm van plattelandswoning' toegekend. Ook zal het glastuinbouwbedrijf niet worden gehinderd door bijvoorbeeld schaduwwerking omdat de woningen aan de achterkant grenzen aan een waterbassin. De woningen worden gerealiseerd op een afstand van circa 10 m van de perceelsgrens van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Conclusie

Gesteld kan worden dat sprake is van bijzondere omstandigheden waarbij het gemeentelijk beleid c.q. de gewenste ontwikkeling onevenredig wordt belemmerd bij een strikte toepassing van de provinciale regels.

Gezien de voorgeschiedenis (aanduiding als transformatiegebied), de ligging van het perceel in een overganggebied tussen stedelijke- /dorpsbebouwing en glastuinbouwgebied, het niet kunnen aanwenden van dit perceel voor glastuinbouwdoeleinden en de constatering dat de ruimtelijke kwaliteit niet negatief wordt beïnvloed, hebben wij besloten ontheffing te verlenen voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Wilgenlei 1 in uw gemeente.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing op grond van artikel 3.2, lid 7 de Verordening ruimte 2014 kan worden ingetrokken indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit