



provincie **HOLLAND**
ZUID

WP 20130002

Gedeputeerde Staten

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM		
Doc.soon: bp	BV	
Datum: 3 OKT 2014	OR	
Volgnr.:	MI	
OVB: ja / nee	☒	
Fysiek: ja / nee	SL	

Contact
M. Molenwijk
T 070 - 441 74 11
m.molenwijk@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders van
gemeente Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Datum
- 9 SEP. 2014

Ons kenmerk
485719372 (DOS-2014-0005764)
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp

Ontheffing ex artikel 3.2 lid 1 Verordening ruimte 2014
voor de realisatie van een bloembinderij, nieuwe
bedrijfswoning en herbestemming van bestaande
bedrijfswoning naar een burgerwoning in
glastuinbouwgebied aan de Floraweg 64a en b in
Roelofarendsveen.

Geacht college,

Wij hebben uw ontheffingsverzoek ontvangen per ongedateerde brief voor de realisatie van een
bloembinderij, nieuwe bedrijfswoning en herbestemming van bestaande bedrijfswoning naar een
burgerwoning in glastuinbouwgebied aan de Floraweg 64 a en b in Roelofarendsveen.

Beoordeling

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland kunnen ontheffing verlenen van de Verordening ruimte
2014 bij bijzondere omstandigheden op grond van artikel 3.2 lid 1 VR. Hierin is het volgende
opgenomen:

"Gedeputeerde Staten kunnen 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. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de
betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk
maken."

Hieronder is beoordeeld of het ontheffingsverzoek aan deze voorwaarden voldoet.

Bijzondere omstandigheden

Er is in casu sprake van bijzondere omstandigheden die maken dat afwijking van het artikel 2.1.5
niet onredelijk is. Deze volgen hierna.

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.



Beperkte perceelsomvang en geïsoleerde ligging

Het voormalig glastuinbouwbedrijf is volgens u, gelet op de omvang van het perceel van slechts 5.000 m² niet bruikbaar voor een nieuw teeltbedrijf. Dit wordt ondersteund met een advies uit 2005 van de Agrarische Beoordelingscommissie waaruit blijkt dat teeltbedrijven gemiddeld genomen een omvang hebben van drie hectare en dat verdere schaalvergroting deze gemiddelde omvang steeds verder oprekt. In enkele nicheteelten is een bedrijfsvoering mogelijk bij minder dan één hectare aldus deze rapportage, ook al zitten daar de nodige haken en ogen aan. Kortom met de halve hectare op het perceel is het niet mogelijk een gezond nieuw bedrijf op te starten. Nu het perceel tamelijk geïsoleerd ligt tussen een sloot en weg is het ook niet aantrekkelijk voor andere telers om het op te kopen. Het gevolg is dat het perceel er tot in lengte van jaren onbenut bij zal liggen langs deze belangrijke toegangsweg voor dit glastuinbouwgebied, hetgeen het imago van het gebied geen goed doet.

Bloembinderij past functioneel bij het teeltgebied

Een bloembinderij past gelet op de VR niet binnen het gebied, nu het geen glastuinbouwbedrijf is en geen bijbehorende voorziening is. De bloembinderij heeft onmiskenbaar wel voordelen om dichtbij bloementelers te zitten en is daarom een positieve ontwikkeling voor deze locatie.

Compensatiemaatregel

De te slopen 4.400 m² glas is net te weinig om de uitgangspunten van de oude Ruimte voor Ruimte-regeling in te zetten, waar 5.000 m² kon worden ingeruild voor één woning. Hierbij dient wel te worden bedacht dat deze regeling binnen glastuinbouwgebied nooit mogelijk was. Het kan desalniettemin wel als een referentie gelden in deze bijzondere situatie. Deze regeling geldt binnen het nieuwe beleid nog altijd als uitgangspunt als het gaat om ruimtelijke kwaliteit aldus de toelichting van de VR (p. 70). Om het tekort van 600 m² (5.000 m² – 4.400 m²) te compenseren is in het plan gedacht aan een watercompensatie die ongeveer de helft van het perceel bestrijkt (ca. 2.500 m²). Deze waterberging is een welkome ontwikkeling in dit glastuinbouwgebied waar een tekort is aan wateropvang. De gemeente acht deze compensatiemaatregel voldoende om in te stemmen met de extra woning.

Provinciaal belang

Hierboven zijn de bijzondere omstandigheden genoemd die van belang zijn om een afweging te maken om van het provinciaal belang af te wijken. De vraag is of dit provinciaal belang onevenredig wordt benadeeld door het initiatief. Het antwoord is dat het genoemde provinciaal belang in dit geval niet onevenredig wordt benadeeld. Het perceel is immers niet langer bruikbaar voor een teeltbedrijf en zorgt enkel voor een negatieve uitstraling in het gebied. Dit is onwenselijk. Het is daarom goed dat er een nieuwe functie op het perceel kan komen dat nog een zeker verband heeft met de glastuinbouw en, ruimtelijk, is te beschouwen als een gebiedseigen ontwikkeling. Daarbij hebben gemeente en initiatiefnemer een afdoende compensatiemaatregel bedacht in de vorm van een waterberging van circa 2.500 m². Nu er in dit soort gebieden sprake is van een tekort aan waterberging is dit, gelet op de specifieke omstandigheden, een welkome aanvulling die aansluit bij de provinciale uitgangspunten inzake wateroverlast.

Conclusie

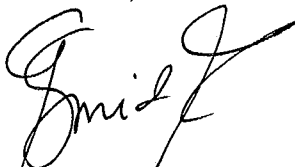
De herontwikkeling van het perceel aan de Floraweg 64 a en b naar een bloembinderij en bijbehorende bedrijfswoning en bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een

burgerwoning is voldoende gemotiveerd door B en W om te stellen dat sprake is van bijzondere omstandigheden die maken dat het gemeentelijk beleid onevenredig wordt benadeeld door het provinciale belang gelegen in artikel 2.1.5 van de VR dat de beoogde functies niet toestaat in glastuinbouwgebied. De onhandige ligging en de beperkte omvang van het perceel maakt dat het niet geschikt is om te herontwikkelen tot een nieuw teeltbedrijf of dat het kan worden toegevoegd aan een ander bedrijf. Nu het er verder onbenut bij ligt en het de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloedt, is er geen reden om in casu strikt vast te houden aan artikel 2.1.5 VR. De nieuwe functies zijn, ruimtelijk, verder aan te merken als gebiedseigen ontwikkelingen. Gelet op het voorgaande verlenen wij hierbij ontheffing van artikel 2.1.5 VR, voor de bouw van de bloembinderij, de bouw van een bedrijfswoning en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Floraweg 64 a en b in Roelofarendsveen. Dit onder voorwaarde dat de watercompensatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan conform de aangeleverde schetsen zodat de ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is.

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

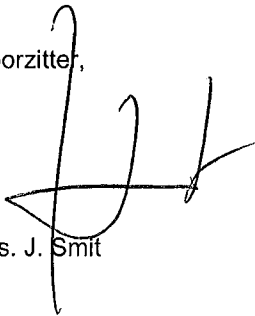
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
plv.secretaris,



mw. drs. G.M. Smid-Marsman

voorzitter,



drs. J. Smit

VERZONDEN 02 OKT. 2014