

**Bestemmingsplan  
'Vriezekoop 75, Vriezekoop 24 en Kerklaan 53,  
Leimuiden'**

**Nota van beantwoording zienswijzen**

**september 2023**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vriezekaap 75, Vriezekaap 24 en Kerklaan 53, Leimuiden' heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

| Zienswijze 1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1          | <p>Reclamant geeft aan al enkele jaren bezig te zijn om hun agrarische bedrijfsactiviteiten uit te breiden met een recreatieve functie ('recreëren bij de kweker'). Het idee is om kleinschalige recreatieverblijven van maximaal 50 m<sup>2</sup> tussen de gewassen te plaatsen om recreëren in het groen te faciliteren. Reclamant heeft hiervoor een principeverzoek ingediend, maar dit heeft niet geleid tot een positieve grondhouding vanuit het college.</p> <p>De voornaamste reden om geen medewerking te willen verlenen aan het initiatief zou zijn dat er een bouwvlak ontbreekt. Reclamant geeft aan dat hun bouwvlak ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied Oost is verkleind naar 750 m<sup>2</sup>, zonder dat hier enige communicatie over heeft plaatsgevonden met hen.</p> <p>Met het bestemmingsplan 'Vriezekaap 75, Vriezekaap 24 en Kerklaan 53, Leimuiden' zou nu ook de wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten naar maximaal 2,5 hectare komen te vervallen voor hun perceel. Bovendien wordt de extra aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen om het realiseren van een bedrijfswoning te voorkomen. Reclamant stelt dat door enkel het bouwvlak mee te nemen in deze bestemmingsplanwijziging en niet hun gehele perceel, er nu twee bestemmingsplannen gelden. En dat zou betekenen dat een bouwvlak in bestemmingsplan A niet uit te breiden is naar een bestemmingsplan B d.m.v. de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Reclamant heeft het gevoel dat er opzet in het spel is. Ook omdat er niet is gecommuniceerd, zelfs niet middels de verplichte participatiebrief behorende bij een principeverzoek.</p> | <p>De plannen van reclamant zijn bekend en hierover hebben reeds verschillende gesprekken plaatsgevonden. De overige opmerkingen omtrent de eigen plannen worden ter kennisgeving aangenomen, want die vallen buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Dat het bouwvlak van reclamant bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost in 2018 zou zijn verkleind is onjuist. De bestemmingen en bijbehorende contouren zijn één op één overgenomen uit het vorige bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude. Reclamant heeft in 2018 ook nog een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost. In deze zienswijze heeft reclamant niets opgenomen over het al dan niet verkleinen van het bouwvlak.</p> <p>Het perceel van reclamant maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Vriezekaap 75, Vriezekaap 24 en Kerklaan 53, Leimuiden', omdat zijn perceel in hetzelfde bouwvlak ligt als Kerklaan 53. Binnen dit bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en dat is/was Kerklaan 53. Daarom is het gehele bouwvlak meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en is op het resterende deel van het bouwvlak de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen, om te voorkomen dat er met deze bestemmingsplanwijziging een nieuw bouwrecht voor een bedrijfswoning op de overige percelen ontstaat. Feitelijk is dat dus ook conform de huidige situatie, want volgens de huidige wijze van bestemmen is er ook geen (extra) woning toegestaan binnen dit deel van het bouwvlak. Overigens wil dit niet zeggen dat een bedrijfswoning bij het bedrijf op Westeinde 2 op voorhand is uitgesloten. Hiervoor zal echter wel de noodzakelijkheid en doelmatigheid aangetoond moeten worden.</p> <p>Naar aanleiding van de hoorzitting en door middel van een amendement heeft de gemeenteraad besloten het bouwvlak op te knippen en de percelen LMD02A144 en 145 (Westeinde 2 en 3) uit het postzegelbestemmingsplan te halen. Doordat de (voormalige) bedrijfswoning op Kerklaan 53 omgezet wordt naar burgerwoning, ontstaat er bij de andere percelen de mogelijkheid tot het realiseren van een</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Reclamant eist dat zij de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost gewoon behouden, aangezien er geen aanleiding is om deze in te perken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>bedrijfswoning. Eerder werd gedacht dat er dan, zodra een bedrijfswoning aangevraagd zou worden, sprake zou zijn van een gebonden beschikking en daarom werd het gehele bouwvlak meegenomen en werd de aanduiding 'wonen uitgesloten' toegekend aan de percelen LMD02A144 en 145. Echter, uit de definitie van bedrijfswoning in het bestemmingsplan Buitengebied Oost blijkt dat te allen tijde de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning aangetoond moet worden alvorens er medewerking verleend wordt aan een vergunningaanvraag.</p> <p>Dat reclamant dit gevoel heeft is begrijpelijk, maar van opzet is absoluut geen sprake. Het was immers de intentie om niets te wijzigen aan de rechten en mogelijkheden van reclamant. Verondersteld werd dat de eigenaar van Kerklaan 53 contact op zou nemen met reclamant. Naar nu blijkt is dat niet gebeurd. De initiatiefnemer valt in ieder geval niets te verwijten, want hij heeft in de omgeving van het perceel tussen Vriezekaap 73 en 77 – waar de ontwikkeling feitelijk plaatsvindt – wel de participatiebrief behorende bij het principeverzoek verspreid.</p> <p><i>Conclusie</i><br/>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Het bouwvlak wordt opgeknipt en de percelen LMD02A144 en 145 maken niet langer onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De bestaande rechten en mogelijkheden van reclamant worden zodoende gerespecteerd en zelfs iets verruimd.</p> |
| 1.2 | <p>Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over mogelijke vergunningvrije bouwwerken, zoals een mantelzorgwoning, die kunnen worden opgericht aan de rand van het woonperceel van Kerklaan 53. Dit in verband met hun ontsluitingsweg die direct grenst aan deze bestemming. Reclamant is het dan ook niet eens met de stelling uit het bestemmingsplan dat voldaan zou worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.</p> | <p>Voor alle (agrarische) bedrijfstercelen in de omgeving geldt dat deze bedrijven niet beperkt worden in hun mogelijkheden, omdat er voor die bedrijven geen nieuwe situatie ontstaat ten opzichte van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Kerklaan 53. Deze woning geniet immers in de huidige situatie reeds bescherming ten opzichte van bedrijfsactiviteiten van derden.</p> <p>In de huidige situatie kan er ook vergunningvrij een mantelzorgwoning opgericht worden bij de (bedrijfs)woning op Kerklaan 53. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' is dan ook geen extra beperking voor de bedrijfsvoering van reclamant.</p> <p><i>Conclusie</i><br/>Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |