

TAM-omgevingsplan
‘Vriezenweg 6a en Vriezekoep perceel 1375,
Leimuiden’

Nota van beantwoording zienswijzen

maart 2026

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22k Vriezenweg 6a en Vriezekoop perceel 1375, Leimuiden' heeft van 18 december t/m 28 januari ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant maakt bezwaar tegen het TAM-omgevingsplan. Volgens reclamant leidt de realisatie van een woning op het betreffende perceel, samen met mogelijk andere woningbouwplannen, tot lintbebouwing en daarmee tot aantasting van het open landschap.	Net als reclamant hecht ook de gemeente waarde aan behoud van het open landschap. De gemeente ziet in de zienswijze de huiver voor toename van woningbouw en intensivering van ruimtegebruik in het landelijk gebied. Daarnaast constateert gemeente dat er zorgen spelen rondom een extra woning op 6b die wellicht in de toekomst nog wordt gerealiseerd. De gemeente heeft begrip voor zorg die wordt geuit, maar hanteert het standpunt dat met de incidentele toevoeging van enkele woningen conform de ruimte voor ruimte-regeling geen sprake is van lintbebouwing en/of het creëren van een nieuw lint. In de motivering op het TAM-omgevingsplan is ingegaan op de inpasbaarheid van de woning op deze plek. Relevant is dat een plan moet voldoen aan de schaal, maat en het groene karakter van het landschap. Dit heeft ook effect op de toegestane functies en de herkenbaarheid van het landschap. De beoordeling hiervan is primair aan de provincie als hoeder van het buitengebied, uit het positieve advies concludeert de gemeente dat de woning op deze plek aanvaardbaar is. Verspreid liggende clusters met woonbebouwing bestaande uit één of enkele woningen is bovendien niet gebiedsvreemd en daarmee passend in het buitengebied. Tot slot wordt met de opzet rekening gehouden met de open doorzichten en is voorzien in een landschappelijke inpassing die door de provincie is geaccordeerd. Voor wat betreft de mogelijke extra woning op 6b merkt de gemeente het volgende op. In 2024 is voor dit plan een conceptverzoek behandeld waarin is uitgegaan van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het planinitiatief gaat op dit moment uit van één vrijstaande woning. Het is niet uitgesloten dat de tweede woning in de toekomst nog wordt gerealiseerd, maar dit zal dan in een zelfstandige procedure worden ondergebracht en op zijn eigen

		merites worden beoordeeld, zowel door de gemeente als door de provincie Zuid-Holland. Die woning en elke andere woning die in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling mogelijk wordt gemaakt, wordt op de wenselijkheid en de inpasbaarheid getoetst en dient te voldoen aan de voorwaarden die voor de toepassing van de regeling zijn gesteld. Daarmee wordt ongebreidelde toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling voorkomen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan of de planregels.
1.2	Reclamant is van mening dat de economische waarde van de feitelijk aanwezige sierteeltactiviteiten niet in verhouding staat tot de mogelijkheden om een nieuwe woning te realiseren.	Reclamant gaat uit van de feitelijk aanwezige situatie en dat is begrijpelijk. Voor de ruimte voor ruimte-regeling echter, is niet enkel de feitelijke situatie relevant. De maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden in de beoordeling betrokken. Die mogelijkheden kunnen ruimer zijn dan het werkelijke gebruik doet vermoeden. Dat gezegd hebbende merkt de gemeente het volgende op. Het plangebied van onderhavig TAM-omgevingsplan bestaat uit twee afzonderlijke locaties, namelijk het perceel aan de Vriezenweg 6a én perceelnummer 1375 aan de Vriezecoop. Vermoedelijk heeft reclamant de koppeling met perceel 1375 gemist. De gezamenlijke omvang van aanwezige bebouwing en planologische mogelijkheden resulteert in ruim voldoende compensatierechten om één woning te realiseren. Voor een uiteenzetting hiervan en de berekening van de compensatierechten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de motivering van het TAM-omgevingsplan. Voor wat betreft de locatiekeuze wordt tot slot opgemerkt dat de compensatiewoning gerealiseerd wordt aan de Vriezenweg 6a en niet aan de Vriezecoop. Dit heeft als reden dat beperkingen die vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) gelden, een woning ter plaatse van perceel 1375 aan de Vriezecoop uitsluiten. Om die reden is gezocht naar een alternatieve locatie in het buitengebied. De gemeente hecht er belang aan dat verspreid liggende kassen en sierteelt (en de mogelijkheid daartoe) worden gesaneerd, zodat bestaande kassen

		verdwijnen en geen nieuwe sierteelt of glastuinbouwbedrijven kunnen vestigen. Zo ontstaat er een ruimtelijke (en planologische) kwaliteitswinst in het buitengebied. Daar voldoet dit initiatief aan. Om die reden wordt naast de bestaande bebouwing ook de juridische mogelijkheid daartoe weggenomen, zodat effectuering van de functie in het geheel niet meer mogelijk is op de betreffende percelen. Die juridisch-planologische mogelijkheden vertegenwoordigen een bepaalde economische waarde, en die waarde wordt gecompenseerd door middel van een directe bouwtitel voor één woning. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel vormt geen aanleiding voor het wijzigen van het plan of de planregels.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt dat de realisatie van een woning op dit perceel, in combinatie met een mogelijke ontwikkeling aan de Vriezenweg 6b, leidt tot een structurele functiewijziging die resulteert in een aaneengesloten lintbebouwing.	Voor een reactie op dit punt uit de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel vormt geen aanleiding voor het wijzigen van het plan of de planregels.
2.2	Reclamant stelt dat de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling per locatie een afzonderlijke afweging vereist om te bepalen of deze regeling daar ruimtelijk aanvaardbaar is. Volgens reclamant is er sprake van cumulatie van woningen, waardoor het plan niet past binnen het geldende ruimtelijk beeld en beleid.	Het klopt dat de toepassing van deze regeling per locatie een afzonderlijke afweging vereist. De mogelijkheid om de ruimte voor ruimte-regeling in te zetten is geschapen in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', maar betreft geen directe bouwtitel. Dat betekent dat iedere aanvraag die een woning op basis van de ruimte voor ruimte-regeling toevoegt, op zijn eigen merites wordt beoordeeld. Dat geldt onder meer voor de locatiekeuze, waarbij ook rekening wordt gehouden met de al aanwezige (woon)bebouwing in het gebied. Maar ook de landschappelijke inpassing, de milieu hygiënische inpassing en de afstemming met de provincie vindt daarin plaats. De gemeente is van oordeel dat die afzonderlijke afweging ook in dit specifieke geval zorgvuldig is gemaakt. In 2024 heeft het college van B&W een positieve reactie gegeven op het verzoek van initiatiefnemers om medewerking te verlenen aan twee vrijstaande woningen. Toen was al sprake van de woning op nr. 6 en is onder voorwaarden ingestemd met nog maximaal

		twee compensatiewoningen erbij. Op dit moment is één woning in procedure gebracht en als zodanig beoordeeld. Indien in de toekomst alsnog de wens ontstaat om de tweede woning te realiseren, wordt die aanvraag op dat moment getoetst aan de geldende kaders en naast de voorwaarden gelegd die voor de ruimte voor ruimte-regeling gelden. Omdat op dat moment een op zichzelf staande procedure moet worden doorlopen, is gewaarborgd dat ook dan wederom een afzonderlijke afweging plaatsvindt. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel vormt geen aanleiding voor het wijzigen van het plan of de planregels.
2.2	Reclamant stelt dat het plan niet in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid, omdat volgens hem feitelijk sprake is van de realisatie van drie woningen.	De woning aan de Vriezenweg 6 is in een eerdere procedure beoordeeld en toegestaan en de aanvaardbaarheid ervan hoeft in het kader van de nu lopende procedure niet meegewogen te worden. Bij de beoordeling van voorliggend initiatief is uiteraard wel rekening gehouden met de aanwezigheid van de compensatiewoning op nr. 6. Zowel gemeente als de provincie vinden het een aanvaardbare ontwikkeling op deze plek. <i>Conclusie</i> Dit onderdeel vormt geen aanleiding voor het wijzigen van het plan of de planregels.