

Nr. : .
Dnst. : BOWO

Vorbereidingsbesluit Oostvlietpolder
(volkstuinten) krachtens art. 21 WRO.

Leiden, 31 oktober 2006.

Bij brief van 29 juni 2006 (met kenmerk: DRM/ARW/06/6051B), ontvangen op 30 juni 2006, heeft het college van gedeputeerde staten van provincie Zuid-Holland (GS) ons college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld om onze zienswijze bij GS in te dienen ten aanzien van het door GS toegezonden concept-besluit over de goedkeuring op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan Oostvlietpolder zoals vastgesteld door uw raad op 20 januari 2004. Blijkens het concept-besluit (§ 4.8.8) hebben GS het voornemen om ambtshalve goedkeuring te onthouden aan de bestemming 'Recreatie' voor zover dit tevens de subbestemming 'volkstuinten' heeft. GS geven aan, dat de bestemmingsplanvoorschriften het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie op gronden met deze subbestemming niet expliciet verbieden. Hierdoor is recreatief nachtverblijf op de volkstuintjes niet expliciet verboden, hetgeen GS strijdig achten met provinciaal en rijks beleid.

Zoals wij in de beantwoording van de vragen van raadslid P. van Meenen (D'66) al toezegden, hebben wij inmiddels bij GS bepleit om het bestaande nachtverblijf op de volkstuinten in de huidige vorm toe te staan en om ook aan het deel van het bestemmingsplan Oostvlietpolder voor de volkstuinten goedkeuring verlenen. Op ambtelijk niveau heeft hierover overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente. In dit ambtelijk overleg kon de provincie uiteraard geen toezeggingen doen, maar werd geadviseerd dat ons college in de formele schriftelijke reactie op het concept-besluit van GS aan zouden geven hoe de gemeente planologisch-juridisch zeker zou stellen, dat de volkstuintcomplexen niet ontwikkeld zouden kunnen worden tot reguliere vakantieparken ten behoeve van verblijfsrecreatie. De nu in het bestemmingsplan opgenomen regeling biedt die garantie volgens het concept-besluit van GS niet. Wij hebben daarom in dat kader aangegeven, dat de in het bestemmingsplan maximaal toegelaten grootte van de volkstuinthuisjes van 40m² in een bestemmingsplanherziening teruggebracht zou kunnen worden tot een grootte van maximaal 29m² conform een reeds bestaande afspraak met de Leidse Bond van Amateur-tuinders (LBA). De maximaal toelaatbare grootte van 29m² moet voldoende garantie zijn, dat geen reguliere vakantieparken met vakantiehuisjes ontwikkeld kunnen worden. In een brief van 15 augustus 2006 heeft de LBA in reactie op het concept-besluit van GS aan GS aangegeven een voorkeur te hebben voor een maximale grootte van 29m² in plaats van maximaal 40m². In het ambtelijk overleg heeft de provincie aan de gemeente aangegeven, dat (zonder enige toezegging te doen) de gemeente in ieder geval zorg moet dragen, dat voordat GS het formele besluit over de goedkeuring genomen heeft, de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen moet hebben voor de volkstuinten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen in de periode tussen het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan en het inwerking treden van het planologisch regiem van de planherziening ten behoeve van genoemde 29m². De provincie verwacht, dat GS voor het a.s. kerstreeces een besluit zullen nemen over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

In het vooruitzicht van genoemde planherziening hebben wij GS nadrukkelijk gevraagd om ook goedkeuring te verlenen aan het nu voorliggende bestemmingsplan Oostvlietpolder voor wat betreft het gedeelte voor de volkstuinten, zodat - conform de afspraken tussen volkstuinters en gemeente - de volkstuinters die nu al zijn geweken voor het nieuwe bedrijventerrein nu eindelijk herplaatst kunnen

worden binnen de Oostvlietpolder en ook de volkstuinters van Veldheim nu zo spoedig mogelijk kunnen verhuizen naar de Oostvlietpolder, om plaats te maken voor de uitbreiding van begraafplaats Rhijnhof.

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit moet dus bewerkstelligd worden, dat GS overtuigd wordt van de bedoelingen van de gemeente, zodat GS geen goedkeuring onthouden om op die manier de gemeente te dwingen dit deel van het bestemmingsplan aan te passen. Overnachten op de volkstuinters blijft op deze manier toegestaan. Herplaatsing van tuinders en uitbreiding van begraafplaats Rhijnhof wordt op deze manier niet vertraagd. Een bestemmingsplanherziening waarbij de maximaal toelaatbare grootte van de tuinhuisjes wordt gesteld op 29m² is conform de nu geldende afspraken met de Leidse Bond van Amateur-tuinders. In het bestemmingsplan Oostvlietpolder was 40m² opgenomen.

Overigens is het argument, dat gemeente Leiden als eigenaar van een groot deel van de gronden ongewenste ontwikkelingen kan tegenhouden onvoldoende voor GS, omdat GS *planologisch-juridische* zekerheid willen hebben, dus via het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande stellen wij uw raad voor om bijgaand in concept-vorm opgenomen voorbereidingsbesluit te nemen voor de volkstuinters in de Oostvlietpolder.

1. Nadere motivering met achtergrond informatie

De 4 complexen Oostvliet, O.T.V., Roomburg en Vlietpark en de daarop staande tuinhuisjes zijn al sinds lange tijd in de Oostvlietpolder aanwezig. De complexen zijn weliswaar in strijd met de ter plaatse geldende agrarische bestemming zoals die is vastgelegd in het Uitbreidingsplan Vrouwenweg-Vlietweg en het Partieel plan in hoofdzaak 1961. Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude in 1960 respectievelijk 1961, toen de polder nog deel uit maakte van het grondgebied van gemeente Zoeterwoude. De volkstuinters en de tuinhuisjes zijn echter altijd gedoogd door de gemeente in afwachting van mogelijke legalisatie in een nieuw bestemmingsplan.

De complexen Roomburg en OTV zijn opgericht in 1942; Oostvliet is in 1965 opgericht. Sinds 1965 zijn er tuinhuisjes aanwezig op de tuinen van genoemde 3 complexen. Gemeente Leiden is eigenaar van de gronden waarop deze 3 volkstuinterscomplexen gelegen zijn. De gemeente heeft deze gronden verhuurd aan de Leidse Bond voor Amateur-tuinders (LBA). De LBA heeft deze gronden vervolgens onderverhuurd aan de volkstuinterverenigingen. In de met de LBA gesloten huurovereenkomst zijn onder andere de volgende voorwaarden opgenomen:

- 1) de grond wordt verhuurd voor volkstuinters en mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en ingericht;
- 2) op de onderhavige volkstuinterscomplexen mogen tuinhuisjes gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 29m²;
- 3) de LBA wijst een bouwcommissie aan die alle te bouwen huisjes, schuren en broeikassen vooraf, volgens ingediende tekening met toelichting, zal beoordelen op constructie en architectuur (bouwvoorschriften bondsbouwcommissie);
- 4) aan de hand van het advies van de bouwcommissie zal de gemeente beslissen over de noodzakelijke toestemming voor de bouw van de opstallen;
- 5) het is uitsluitend van 1 april tot 1 november toegestaan om in de tuinhuisjes te overnachten.

De Bondsbouwcommissie heeft bouwvoorschriften opgesteld waarin het kader staat aangegeven waarbinnen de gemeente Leiden toestaat op de volkstuinterscomplexen te bouwen. Hierin is onder meer

opgenomen, dat naast de maximale oppervlakte van 29m² de bouwhoogte niet meer dan 3,45m mag bedragen. Deze voorschriften zijn weer vertaald in de huishoudelijke reglementen van de volkstuinvereniging.

Het complex Vlietpark is eigendom van familie Laken en wordt door hen beheerd. De huisjes zijn verkocht en de daarbij behorende gronden worden in pacht uitgegeven. Dit complex bestaat in ieder geval al sinds 1968. In dat jaar is een tijdelijke bouwvergunning verleend voor enkele tientallen tuinhuisjes voor de periode van maximaal 3 jaar. Daarna zijn de huisjes gedoogd, maar is wel het recht op handhaving voorbehouden.

Het doel van het bestemmingsplan Oostvlietpolder is altijd geweest om het bestaande gebruik als volkstuintjes in de Oostvlietpolder te legaliseren. Het is nooit de bedoeling geweest om de mogelijkheid te geven om een reguliere bungalowparken met vakantiehuisjes te ontwikkelen. In die zin is verblijfsrecreatie nooit beoogd. Het is ook daarom, dat de maximaal toelaatbare grootte van de tuinhuisjes beperkt is in de planvoorschriften tot maximaal 40m² en een hoogte van 2,5m. Om die reden zal ook geen vrijstelling gegeven worden voor grotere huisjes (ook niet op grond van de algemene binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid in artikel 22 van de planvoorschriften). Het feit dat de gemeente hier geen grotere vakantiebungalows wil toestaan, blijkt ook een afwijzing onlangs van een verzoek om medewerking voor vakantiebungalows.

Daarentegen heeft de gemeente wel al gedurende de afgelopen 40 jaren toegestaan, dat in de zomermaanden in de kleine tuinhuisjes overnacht wordt. Dit heeft de gemeente ook vastgelegd in genoemde huurovereenkomst met de LBA. De gemeente heeft hiermee de gerechtvaardigde verwachting opgewekt, dat de tuinders dit gebruik ook in de toekomst zouden mogen voortzetten. Het opnemen van een verbod van dit nachtverblijf in een door GS voorgestane planherziening zou een ernstige inbreuk zijn op deze gerechtvaardigde verwachtingen van de tuinders. Gezien de beperkingen in het bouwvolume bestaat er geen risico dat zich bungalowparken zullen kunnen ontwikkelen met reguliere vakantiehuisjes. Bovendien zullen de volkstuinhuisjes niet op perceeltjes staan die in afzonderlijk particulier bezit zijn, maar onder toezicht staan van de volkstuinverenigingen respectievelijk de eigenaar van Vlietpark, zodat ook een achterliggend risico op permanente bewoning van de huisjes tot een minimum beperkt is.

In dit geval achten wij het daarom gerechtvaardigd en planologisch verantwoord om nachtverblijf in de tuinhuisjes in het bestemmingsplan niet te verbieden.

Gezien het concept-besluit van GS vinden zij de huidige bestemmingsplanregeling echter onvoldoende waarborg dat op deze locatie de ontwikkeling van verblijfsrecreatie voorkomen wordt. GS zien hierin reden om goedkeuring te onthouden aan dit bestemmingsplanonderdeel. Om de bestaande mogelijkheid om in de tuinhuisjes te mogen overnachten toch zeker te stellen, heeft ons college aangegeven, dat door een planherziening de maximaal toelaatbare grootte van de tuinhuisjes teruggebracht kan worden tot 29m² (met maximaal een bouwlaag). Op deze manier wordt de ontwikkeling van verblijfsrecreatie, een regulier bungalowpark met vakantiehuisjes, geheel uitgesloten. De grootte van de tuinhuisjes is dan conform de nu geldende afspraken met de tuinders. De tuinhuisjes op Vlietpark die eerder met een tijdelijke vergunning gebouwd zijn, zijn gemiddeld echter iets groter. Vandaar dat nu ook in de onderhavige bestemmingsplanvoorschriften een grootte van maximaal 40m² opgenomen is. Deze tuinhuisjes kunnen dan bij de planherziening onder het overgangsrecht gebracht worden. Een voorbereidingsbesluit kan vervolgens ongewenste ontwikkelingen voorkomen voordat het planologisch regime van deze planherziening van kracht wordt.

In het vooruitzicht van genoemde planherziening hebben wij GS verzocht nu alvast goedkeuring te

verlenen aan de bestemming voor de volkstuinen, omdat realisatie van de volkstuinen op korte termijn dringend noodzakelijk is.

Sinds 1996 is de gemeente namelijk in gesprek met de betreffende volkstuinverenigingen en de LBA over de mogelijke ontwikkelingen in de Oostvlietpolder. In 1998 is een convenant tussen partijen gesloten en in 2001 is het Verplaatsingsplan van de volkstuinen in de Oostvlietpolder vastgesteld. Het convenant en het verplaatsingsplan houden in, dat de volkstuinen die gelegen waren op gronden waar het bedrijvenpark geprojecteerd is (dus aan de kant van de A4), verplaatst zouden worden naar het nu nog open weidegebied tussen de twee stroken van de al aanwezige volkstuincomplexen. Deze volkstuinders hebben hun tuin nu al enkele jaren geleden ontruimd, maar kunnen tot op heden niet herplaatst worden op de nieuwe locatie. De complexen kunnen immers pas ingericht worden als het bestemmingsplan van kracht geworden is. Verder houden het convenant en het Verplaatsingsplan in, dat de volkstuinvereniging Veldheim die nu nog gelegen is tussen de A44 en de Haagse Schouwweg verhuist naar de nieuw te ontwikkelen complexen in de Oostvlietpolder. Deze verhuizing van Veldheim is noodzakelijk voor de inmiddels urgent geworden uitbreiding van de naastgelegen begraafplaats Rhijnhof. De huidige locatie van volkstuincomplex Veldheim zal na verhuizing van de tuinders, de functie van begraafplaats krijgen.

Naar wij vernomen hebben van de provincie, blijkt uit overleg tussen de provincie en de VROM-Inspectie, dat laatst genoemde in dit geval in kan stemmen met een planherziening waarbij de maximaal toelaatbare grootte van de tuinhuisjes op 29m² wordt gesteld en waarbij nachtverblijf in de tuinhuisjes wel toegestaan blijft.

2. Nadere gegevens met betrekking tot voorbereidingsbesluit

a. Plangebied. Het plangebied van het voorbereidingsbesluit komt overeen met de gronden die op plankaart van bestemmingsplan Oostvlietpolder de bestemming "Rv" (Recreatie volkstuinen) hebben en de gronden die op de plankaart de bestemming "Groenzone volkstuinen toegestaan" hebben. Dit zijn globaal de gronden van de complexen Vlietpark, Oostvliet, OTV, Roomburg en de strook weiland dat daar tussen gelegen is. Het plangebied van het voorbereidingsbesluit is globaal aangegeven op de kaart die als bijlage is opgenomen bij de tekst van het concept-voorbereidingsbesluit.

b. Geldigheidsduur. Aangezien de volkstuinen niet in de bebouwde kom liggen, immers in een onbebouwde polder en ook buiten de bebouwingscontour van het provinciale streekplan, vervalt een voorbereidingsbesluit van rechtswege op grond van artikel 21 leden 4 en 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, indien niet binnen één jaar na het inwerking treden van het besluit een ontwerp-bestemmingsplan voor dit gebied ter inzage gelegd is.

c. Historie. Voor dit specifieke gebied alleen is niet eerder een voorbereidingsbesluit genomen.

d. Ontwerp-bestemmingsplan. Aangezien het voorbereidingsbesluit vervalt, indien geen ontwerp-bestemmingsplan voor dit plangebied ter inzage gelegd is binnen een jaar nadat het voorbereidingsbesluit van kracht geworden is, is gepland om binnen genoemde termijn het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan zal overeenkomen met het plangebied van het voorbereidingsbesluit.

e. Gewenste/ongewenste ontwikkelingen. Voor wat betreft de gewenste en ongewenste ontwikkelingen wordt verwezen naar genoemde aanleiding van dit voorbereidingsbesluit, namelijk de uitsluiting van verblijfsrecreatie.

Wij stellen uw Raad voor het hierna in ontwerp afgedrukte besluit te nemen.

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,
P.I.M. v.d. WIJNGAART. H.J.J.

LENFERINK.

De Raad van de gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nummer □□□□□ van 2006), mede gezien het advies van de commissies.

B E S L U I T:

1. een voorbereidingsbesluit te nemen krachtens artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de gronden die op de plankaart van bestemmingsplan Oostvlietpolder de bestemming "Rv" (Recreatie volkstuinen) hebben en tevens voor de gronden die op de plankaart de bestemming "Groenzone volkstuinen toegestaan" hebben (dit zijn globaal de gronden van de complexen Vlietpark, Oostvliet, OTV, Roomburg en de strook weiland die daar tussen gelegen is), zoals globaal aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart (tekeningnummer: VIC 0608);
2. het voorbereidingsbesluit inwerking te laten treden en ter inzage te leggen met ingang van de dag van publicatie van dit besluit;
3. zo spoedig mogelijk van het voorbereidingsbesluit en de terinzagelegging daarvan kennis te geven in de Stadskrant en de Staatscourant onder de vermelding van de mogelijkheid om overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bezwaar te maken tegen het besluit.

Gedaan ter openbare vergadering van

de Griffier,

de Voorzitter,

Raadsaanbiedingsformulier

Rv nr.		
Opsteller Naam: D.A. Scholten Dienst: BOWO Telefoon: 5821		
Verantwoordelijk portef.houder: ROW		B&W-besluit d.d: 31-10-2006
Meningsvormend	X Besluitvormend	Informatief (t.k.n.)
Naam Programma + onderdeel: N.v.t.		
Onderwerp: Vorbereidingsbesluit Oostvlietpolder (volkstuiuen)		
Voorgenomen besluit:		
<ol style="list-style-type: none"> 4. een voorbereidingsbesluit te nemen krachtens artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de gronden die op de plankaart van bestemmingsplan Oostvlietpolder de bestemming "Rv" (Recreatie volkstuiuen) hebben en tevens voor de gronden die op de plankaart de bestemming "Groenzone volkstuiuen toegestaan" hebben (dit zijn globaal de gronden van de complexen Vlietpark, Oostvliet, OTV, Roomburg en de strook weiland die daar tussen gelegen is), zoals globaal aangegeven op de bij het concept-raadsbesluit behorende kaart (tekeningnummer: VIC 0608); 5. het voorbereidingsbesluit inwerking te laten treden en ter inzage te leggen met ingang van de dag van publicatie van dit besluit; 6. zo spoedig mogelijk van het voorbereidingsbesluit en de terinzagelegging daarvan kennis te geven in de Stadskrant en de Staatscourant onder de vermelding van de mogelijkheid om overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bezwaar te maken tegen het besluit. 		
INHOUD		
Aanleiding:		
<p>M.b.t. het bestemmingsplan Oostvlietpolder zijn gedeputeerde staten wellicht bereid om goedkeuring te verlenen aan de bestemming voor de volkstuiuen, mits de gemeente met planologisch-juridische maatregelen garandeert, dat de volkstuiuen niet zullen uitgroeien tot reguliere bungalowparken met vakantiehuisjes (verblijfsrecreatie). Een definitieve stap daartoe is een bestemmingsplanherziening waarin de maximaal toelaatbare grootte van de tuinhuisjes op maximaal 29m2 wordt gesteld, maar waarbij het overnachten op de volkstuiuen wel toegestaan blijft. Een tussenstap daarbij is het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de volkstuiuen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan tot de planherziening. Het voorbereidingsbesluit moet genomen zijn voordat GS besluiten over de goedkeuring van het bestemmingsplan. In dit voorstel gaat het om een raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit. Een bestemmingsplanherziening waarbij de maximaal toelaatbare grootte van</p>		

de tuinhuisjes wordt gesteld op 29m2 is conform de nu geldende afspraken met de Leidse Bont van Amateur-tuinders. In het bestemmingsplan Oostvlietpolder was 40m2 opgenomen.

Doel:

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit moet bewerkstelligd worden, dat GS overtuigd worden van de bedoelingen van de gemeente, zodat GS geen goedkeuring onthouden om op die manier de gemeente te dwingen dit deel van het bestemmingsplan aan te passen. Overnachten op de volkstuinten blijft op deze manier toegestaan. Herplaatsing van tuinders en uitbreiding van begraafplaats Rhijnhof wordt op deze manier niet vertraagd.

Kader:

Wet op de Ruimtelijke Ordening

Overwegingen:

Zie hierboven.

Procedure:

Zie hierboven. Vermoedelijk neemt GS voor a.s. kerstreces besluit over goedkeuring.

Financiën:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

N.v.t.

OVERIGEN

Communicatie:

Conform wettelijke voorschriften door afdeling RB.

Evaluatie:

Neen.

In te vullen door de griffie:

Raadsbesluit

Raadsvoorstelnr.

Onderwerp:

De raad van de gemeente Leiden,

Besluit:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van

Voorzitter raad, griffier,

Advies van de commissie is:	Het besluit van de raad is:	Aanvaarde moties/amendementen:
Hamerstuk Hamerstuk met stem-verklaring van de fracties van Kort bespreekpunt Uitgebreide discussie	Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	