

Introductie:

Ik ben Inge Breugem, kleindochter van Ingetje Breugem de vrouw van Bram Moerman. De geschiedenis van deze tuindersfamilie in het boek 'Land van glas', geschreven door mijn neef Koen van Wijk.



Ik woon op de Korenmolenweg, op het land van mijn vader, Piet Breugem (onlangs nog in Hart van Lansingerland, blik op dorpsgenoten) geboren op de boerderij Land&Veelust. De Korenmolenweg was een gebiedsontwikkeling begin jaren 60; het bouwland van mijn opa werd getransformeerd naar een tuindersweg met kassen, woningen, schuren en schoorstenen. In de jaren 90 zijn de kassen verdwenen en is de Korenmolenweg doorontwikkeld tot een woon/werk lint. De kas van mijn vader (en later mijn broers) werd verkocht aan de gemeente en ligt sindsdien braak. De schoorsteen staat er nog en is gelukkig een gemeentelijk monument geworden.

Begin 2000 heb ik van mijn vader de overgebleven trekkas gekocht en daarin hebben we een kantoortje ontwikkeld; een bijzonder project wat ook gewaardeerd werd door de jury van de Gouden Pyramide (bijlage 1). In 2003 zijn we gestart met de aanvraag van een woning, wat in 2005 resulteerde in een toestemming tot medewerking van de gemeente. Wij hebben hier toentertijd vanaf gezien wegens hoge kosten, omdat wij een stedenbouwkundig bureau moesten inhuren. Vanaf 2010 wonen we met ons gezin naast de trekkas in het oude huis van mijn oom en tante. Sindsdien hebben we regelmatig contact gehad met de gemeente over het bouwen van een nieuw huis, maar dat werd altijd afgehouden in verband met de toekomstige gebiedsontwikkeling.....U heeft nu een beeld van mijn betrokkenheid en binding bij deze plek.

Bij de beeldvormende avond vroeg een van de raadsleden of 'men' nu tevreden was na het participatie proces van de woningbouwlocatie Bleiswijk. Voor mij is het antwoord JA en NEE.

Wij hebben vanaf 2019 meegedraaid in verschillende overleggen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Lange Vaart. De startnotitie zoals deze er nu ligt zijn we tevreden over, omdat:

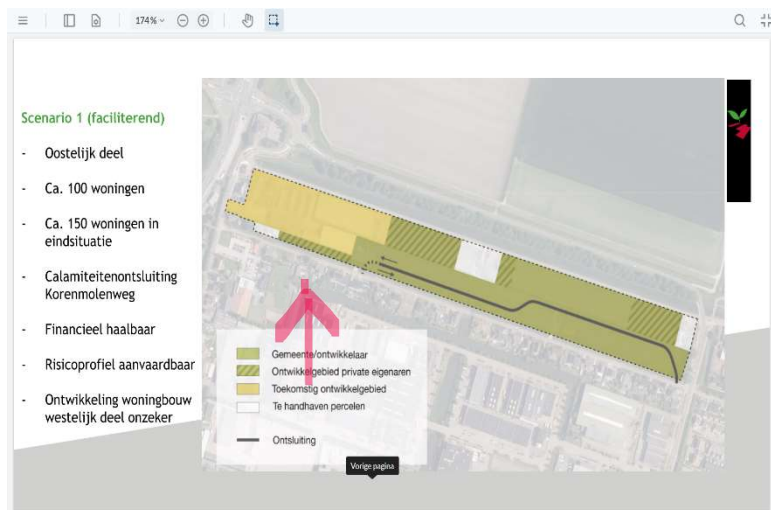
- Er een veel reëler woningaantal wordt aangegeven met een eerlijke verdeling over 50 (1/3) westzijde en 100 (2/3) oostzijde.
- Er begonnen kan worden met woningbouw, wat goed is voor de vitaliteit van het dorp.

Waar we niet tevreden over zijn is:

- De 'knip' die gemaakt wordt tussen de oost – en westzijde van de schoorsteen. Alleen voor het oostelijk deel (en een deel van ons kavel aan de westzijde) wordt ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het oostelijk deel is het meest 'makkelijke' deel; weinig verschillende eigenaren, weinig ingewikkeldheden....'laaghangend fruit'. Terwijl het westelijk deel veel ingewikkelder is; veel verschillende eigenaren, meerdere bedrijven, bodemverontreiniging (wat vanaf de start van het proces al bekend was).

Deze complexiteit wordt nu naar de toekomst doorgeschoven en kan wel 20 jaar duren voordat er een ontwikkeling plaatsvindt!

Voor uw beeld: ons kavel ligt ten westen van de schoorsteen; de smalle groen gearceerde strook (onder de gele vlek).



Verzoek aan de gemeenteraad:

1. **Niet een knip te maken in het plangebied van de Lange Vaart**, maar het als 1 gebiedsontwikkeling te blijven behandelen. Voor het oostelijk deel niet een faciliterende overheid te zijn, maar een initiërende / meer sturende overheid.

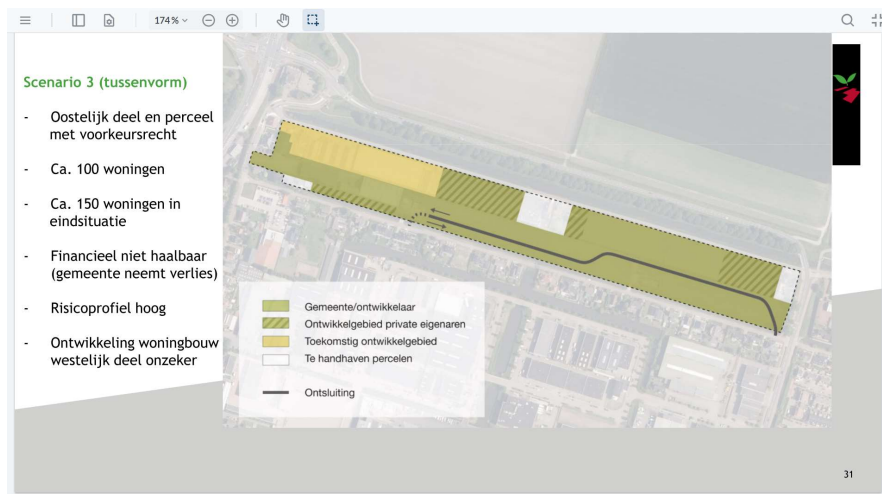
De complexiteit van het westelijk kavel is zeer groot en zal bij een toekomstige (uitsluitend) particuliere ontwikkeling leiden tot een zeer hoog woningaantal om de kosten commercieel te kunnen dekken. Het zal waarschijnlijk nog jaren duren voordat er in dit deel iets gaat gebeuren, dan is de status van een Masterplan juridisch niet sterk genoeg. De woningaantallen (en daarmee de woningdichtheid) zal dan snel ter discussie gesteld worden.

Uitsluitend door als gemeente een positie in te nemen in dit deel is het mogelijk een plan met 50 woningen te realiseren zoals bedoeld in het Masterplan (conform aangepaste woningaantallen in de startnotitie).

2. **Het voorkeursrecht te behouden op het bedrijf** naast ons kavel; ook als transformatie op korte termijn niet mogelijk. Door het recht van eerste koop te blijven vestigen neemt de gemeente haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door juist ook op langere termijn een 'sturende' te kunnen vervullen in dit westelijk deel. Ook neemt de gemeente dan een rol in het sturen op en bewaken van een goede leefomgeving.

### Kiezen voor scenario 3

Aangegeven wordt dat het risicoprofiel hoog is, maar dat is uitsluitend een financieel verhaal (GREX). Als overheid is er ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid; het innemen van een positie in het westelijk deel draagt bij aan de toekomstige ontwikkeling en in de tijdelijke situatie aan een goede leefomgeving.



### 3. **Bouwmogelijkheid voor ons kavel;**

In het omgevingsplan daadwerkelijk mogelijk maken om een woning op ons kavel te kunnen bouwen; het bedrijf is immers voorlopig nog gevestigd naast ons. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 3.1 (zie bijlage 2) en kan bij bepaalde bedrijfsactiviteiten enorm veel overlast geven (geluid, stank en trillingen). Niet alleen bij ons, maar ook bij omwonenden van de Korenmolenweg; een bedrijf met een dergelijke hoge milieucategorie past niet meer in het woonmilieu wat in de loop der tijd ontstaan is. Met de uitbreiding van nog meer woningen staat het haaks op een goede (en gezonde!) leefomgeving.

Milieucategorie 3.1 kent specifieke richtlijnen m.b.t. woningbouw. Op dit moment is niet precies duidelijk of de omgevingswet hier heel andere richtlijnen in gaat hanteren.

Daarom zijn er twee mogelijkheden:

- a. Bij een milieucategorie 3.1 geldt een richtlijn van 50 meter tot een woning; u kunt van deze richtlijn afwijken, zodat het mogelijk is een woning op ons kavel te realiseren. Overigens valt de richtlijn van 50 meter ook in de zone waar binnen het Masterplan in het oostelijk deel woningen gerealiseerd kunnen worden en een deel van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg.....
- b. Of u kunt in het omgevingsplan de milieucategorie aanpassen naar categorie 1, hier wordt een richtlijn van 0 – 10 meter gehanteerd en zou een woning op ons kavel passen.

Wij willen graag meedoen met de woningbouwlocatie Lange Vaart, we hopen dat u dat voor ons ook mogelijk maakt!

## Bijlage 1: Juryrapport Gouden Pyramide 2003





## PUBLICATIE

### Gouden Piramide prijsvraag 2003

Inzending Kas Bureau voor buitenruimte ontwerp, I. Breugem

Architect F.J. Ellens, I. Breugem (buitenruimte), KAS

Aannemer Berbouw

Planvorming en realisatie 2000-2001

#### Juryrapport

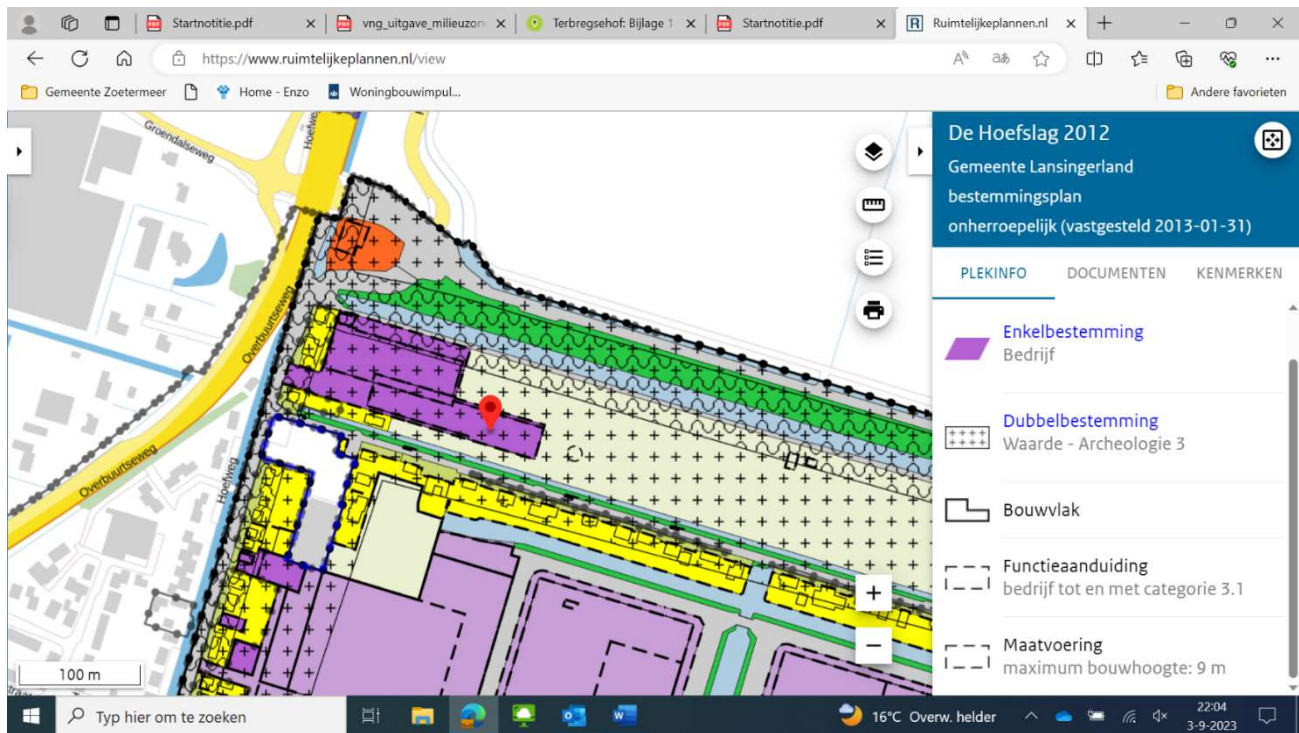
*De jury vond deze inzending om meerdere redenen een bijzonder geslaagd project: het motief van de opdrachtgever(s), het contextuele ontwerpidee, de wijze van de totstandkoming, het concept van een 'serrekantoor' met de getrapte overgang buiten, binnen/buiten, binnen. Een goed voorbeeld hoe een bijzondere omstandigheid soms ook tot een bijzonder resultaat kan leiden. Een mooi, sympathiek en 'gevoelvol' project.*

In een oude trekkas heeft Inge Breugem haar eigen kantoor voor buitenruimte-ontwerp gerealiseerd. De helft van de trekkas – met een totale breedte van 6 meter en een lengte van 120 meter – is getransformeerd tot een kantoor in een kas, de gevels zijn gerespecteerd. Het centrale volume bestaat uit een werkruimte, toilet, keuken, kleine badkamer en archiefruimte. De afmetingen zijn geheel aangepast aan de specifieke maatvoering van de kas. Aan het kantoor grenst een tuin, waarvoor de glazen dakbedekking plaatselijk is verwijderd. De kop van het gebouw behoudt zijn oorspronkelijke functie en doet dienst als druivenkas. De privacy van de werkruimte wordt gewaarborgd door de lange gesloten wanden van betonplex. De oost- en west-

gevel daarentegen hebben een open karakter, ze zijn georiënteerd op respectievelijk de tuin en druivenkas. Zo wordt de natuurlijke lichtval binnen gegarandeerd. De opdrachtgever heeft een sterke band met de kavel omdat ze is opgegroeid in dit voormalige tuinbouwgebied. In een paar jaar tijd zijn nagenoeg alle gebouwen aan de Korenmolenweg gesloopt. De trekkas – oorspronkelijk eigendom van haar vader – is het enige gebouw dat nog herinnert aan het voormalige karakter van het gebied en krijgt hierdoor een bijzondere waarde. De gemeente en welstandscommissie waren dan ook enthousiast over de mogelijkheid deze kas met een nieuwe functie te behouden. Tijdens het proces bleek het praktischer voor de opdrachtgever om de kavel

van haar vader te kopen. De grond met het toekomstige kantoor werd getaxeerd en op basis hiervan werd een hypotheek afgesloten. Hierop is ook het bouwbudget gebaseerd. Het ontwerpproces heeft de opdrachtgever zoveel mogelijk in eigen handen gehouden. Het totaalconcept heeft ze met haar partner ontwikkeld. Vervolgens heeft hij het kantoor ontworpen en zijzelf de tuin. Waar nodig werd een bouwtechnisch adviseur geraadpleegd. Ondanks het voornemen om zelf ook de bouw te begeleiden, was dat vanwege een zwangerschap niet mogelijk en is een aannemer ingeschakeld. Het project heeft tot grote tevredenheid geleid en er ligt dan ook een aanvraag klaar om in het andere deel een woonhuis te realiseren.

## Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.1 (met a)



### Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezoneerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven. De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

*De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:*

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

**categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter**

categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter

categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter

categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter

categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter

categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter

categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter

categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter