



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 13 juli 2021

Nummer 2234

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

Behandeld door K Ellenbroek

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

1. De "Zienswijzennota/nota van wijzigingen bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" vast te stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerp van het plan;
2. Het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" met ID-nummer NL.IMRO.1916.meeslouwerpolder -VG01 vast te stellen;
3. Voor de in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' gelegen gronden géén exploitatieplan vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

2.1 Inleiding

In zijn vergadering van 25 augustus 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" en de terinzagelegging daarvan voor de zienswijzenprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf vrijdag 11 september tot en met donderdag 22 oktober 2020 ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 18 zienswijzen ingediend. Deze zijn van een voorgestelde beantwoording voorzien in de bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota/nota van wijzigingen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden ten opzichte van het ontwerp enkele wijzigingen doorgevoerd, zowel aan de plantoelichting als de juridisch bindende planregels en verbeelding. Daarmee is in juridische zin sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voor een nadere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4 van dit raadsvoorstel en de zienswijzennota/nota van wijzigingen.

Ontwerpbestemmingsplannen “Stedelijk” & “Landelijk”

In de vergadering van 15 juni jl. heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen “Stedelijk” & “Landelijk”. Uw raad is uitgebreid geïnformeerd over de doelstelling van beide bestemmingsplannen in voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Beide plannen voorzien in één uniforme regeling voor het stedelijk en landelijk gebied van de gemeente. Er is gekozen om een aantal locaties binnen de gemeente niet op te nemen in deze bestemmingsplannen, het glastuinbouwgebied van Stompwijk is een van deze locaties. Vaststelling van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder” is noodzakelijk om ook het glastuinbouwgebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

2.2 Vaststellen bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de grondslag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wro. Een besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van de beantwoording van over het ontwerp van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen maakt daarvan integraal onderdeel uit. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen belanghebbenden daartegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Wanneer geen beroep wordt ingesteld wordt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

- Een economisch vitale gemeente:
 - ❖ een levendige leefomgeving met passende voorzieningen en activiteiten.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

4.1 Inleiding en achtergrond

De gemeenteraad heeft op 19 september 2017 de uitgangspunten en spelregels vastgesteld voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. De gemeenteraad heeft de spelregels vastgesteld om samen met ondernemers en grond-, bedrijfs- en woningeigenaren (eigenaren) in het glastuinbouwgebied (gebied) tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder te komen.

De spelregels zijn na een intensief traject tussen de gemeente, de provincie en belanghebbenden binnen het glastuinbouwgebied tot stand gekomen. Bij de vaststelling van de spelregels heeft de gemeente zich voorgenomen om een nieuw bestemmingsplan voor het gebied op te stellen met daarin een wijzigingsbevoegdheid per perceel.

Het nieuwe bestemmingsplan mag daarnaast (duurzame) ontwikkeling van glastuinbouw in deelgebied 2 niet onmogelijk maken. Deelgebied 2 beslaat het gebied tussen de Tuinbouwweg en de Huyssitterweg.

Met voorliggend raadsbesluit wordt uitvoering gegeven aan de taak die de gemeente zichzelf met het vaststellen van de spelregels heeft opgelegd. Het voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor het glastuinbouwgebied. Het bestemmingsplan borgt de noodzakelijke juridische uitgangspunten van de spelregels, de vastgestelde spelregels zullen bij een toekomstige ontwikkeling als toetsingskader blijven gelden. Uit de vele gesprekken met de belanghebbenden (tussen 2017 – heden) wordt duidelijk dat alle belanghebbenden behoefte hebben aan duidelijkheid over het toekomstige bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder, die duidelijkheid wordt met voorliggend raadsbesluit gegeven.

Toekomstige woningbouw

Het bestemmingsplan bevat verschillende wijzigingsbevoegdheden om in de nabije toekomst woningbouw mogelijk te maken. Woningbouw is alleen mogelijk indien in ruil hiervoor oude (bedrijf)opstallen of tuinbouwkassen duurzaam (lees: naast de sloop ook het wegbestemmen van de bouwrechten) worden verwijderd en er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. In het bestemmingsplan zijn hiervoor beeldkwaliteitsregels opgenomen, deze zullen gezamenlijk met de vastgestelde spelregels onderdeel zijn van de toekomstige toetsing van initiatieven. De provincie vindt toetsing op ruimtelijke kwaliteit belangrijk, dat is ook aangegeven in de zienswijze. Onder 4.2.1. en in de Zienswijzennota wordt uitgelegd op welke wijze dit geborgd is.

Tot op heden is er één concreet nieuwbouwinitiatief dat direct meegenomen kan worden in het door u vast te stellen bestemmingsplan:

- Tuinbouwweg 7/7A: De eigenaren zijn voornemens de bestaande tuinbouwkassen te verwijderen in ruil voor één nieuwe woning. Deze ontwikkeling wordt direct meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Parallel aan het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele onderzoeken uitgevoerd en de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst gevoerd. De onderzoeken zijn inmiddels afgerond en er is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Naast de Tuinbouwweg 7/7a zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar van de Meerburgerlaan 2, op hoofdlijnen is inmiddels ambtelijk een akkoord bereikt. De eigenaar wenst in ruil voor de sloop van de bestaande agrarische schuur 5 woningen te realiseren. Dit initiatief kan nog niet direct meegenomen worden in het bestemmingsplan omdat er nog meerdere milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen.

4.2 Betrokkenheid belanghebbenden

4.2.1 Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland is intensief betrokken geweest bij de totstandkoming van de spelregels, ook na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er intensief en uitgebreid overlegd tussen de gemeente en de provincie. De zienswijze van de provincie is formeel buiten de zienswijzeperiode ingediend. Omdat de provincie een belangrijke rol heeft gehad bij de totstandkoming van de spelregels en ook in de toekomst zal toetsen op de ruimtelijke kwaliteit binnen het glastuinbouwgebied is deze zienswijze wel meegenomen in de Zienswijzennota. In de periode februari – juni 2021 hebben vele ambtelijke overleggen plaatsgevonden waarna overeenstemming is bereikt over zowel de Goede Ruimtelijke Onderbouwing als de juridisch bindende planregels en verbeelding. In aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan is aan de wijzigingsbevoegdheid een provinciale adviesplicht toegevoegd in de planregels. Op deze wijze is de provinciale betrokkenheid bij de toetsing van (mogelijke) toekomstige ruimtelijke initiatieven juridisch geborgd. De vele overleggen hebben ambtelijk geleid tot een breed gedragen bestemmingsplan, zowel binnen de gemeente als de provincie.

4.2.2 Inwoners en ondernemers Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Zoals aangegeven onder 2.1 zijn in totaal 18 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In de periode februari – juni 2021 hebben vele overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente en belanghebbenden binnen het glastuinbouwgebied om zo de ingediende zienswijzen gezamenlijk nader te bespreken. Op deze wijze is sprake geweest van een uitgebreide vorm van participatie. De planregeling en verbeelding zijn naar aanleiding van deze overleggen aangepast. De belanghebbenden zijn ten slotte in de gelegenheid gesteld inhoudelijk te reageren op de voorgestelde aanpassingen en concept beantwoording van de zienswijze. Hiervoor is gekozen om misverstanden en/of fouten in het vast te stellen bestemmingsplan te voorkomen.

4.2.3 Korte samenvatting binnengekomen zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking gehad op enkele specifieke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan. De meeste zienswijzen hebben betrekking op het verkrijgen van bouwrechten en/of het uitbreiden van de bedrijvigheid binnen het Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de keuzes afgewogen op basis van de vastgestelde spelregels, maar ook het gemeentelijke en provinciale beleid.

Indieners waren van mening dat de ruimte voor ruimte regeling zoals vastgelegd in de spelregels in 2017 niet correct in het ontwerpbestemmingsplan waren verwerkt. Met deze regeling kunnen woningbouwrechten verkregen worden in ruil voor de sloop van kassen en oude bedrijfsgebouwen. Dit is opgelost door het zoekgebied voor de nieuwe woningen uit te breiden op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan beter te formuleren.

Daarnaast zijn enkele zienswijzen binnengekomen over de toekenning van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' & 'Waarde – Archeologie 4'. Met de dubbelbestemming worden de archeologische waarden beschermd. In de Nota Zienswijzen is uitgelegd dat de gemeente wettelijk verplicht is archeologische waarden te beschermen in het bestemmingsplan.

De overige zienswijzen zijn individueler van aard en hebben betrekking op perceel specifieke situaties. Deze zienswijzen zijn (indien nodig na overleg met de indiener) verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan of in de Nota Zienswijzen voorzien van beantwoording en uitleg waarom de zienswijze niet tot aanpassing heeft geleid.

4.3 Planschaderisico

Het bestemmingsplan is grotendeel conserverend van aard, dat wil zeggen dat het oude bestemmingplan geactualiseerd wordt naar de huidige standaarden qua bestemmen en digitale beschikbaarheid. Conform de spelregels vindt een uitbreiding van het bouwvlak glastuinbouw plaats in deelgebied 2, de gronden tussen de Tuinbouwweg en Huyssitterweg. Daarnaast biedt de nieuwe, moderne regeling voor glastuinbouw de bedrijven en eigenaren extra (bouw)mogelijkheden en flexibiliteit voor de bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan zal daarmee voor vrijwel alle (grond)eigenaren een waardevermeerdering opleveren.

Percelen 1254 en 1560

Ter plaatse van de percelen 1254 en 1560 geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1978' nog, dit vanwege het onthouden van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2001'. Conform het bestemmingsplan uit 1978 gelden ter plaatse van beide percelen nog bouwrechten voor tuinbouwkassen. De huidige (en voormalige) eigenaren hebben hier sinds 1978 geen gebruik van gemaakt. Bovendien is conform de spelregels en de provinciale Omgevingsverordening glastuinbouw op deze percelen niet langer gewenst. Het wegbestemmen van de bouwrechten op deze gronden is daarmee in lijn met het beleid van zowel de provincie als de gemeente. De verwachting is dat een aanvraag in tegemoetkoming planschade niet succesvol zal zijn, immers is het wegbestemmen van de bouwrechten in lijn met het beleid en vanaf minimaal 2001 bekend bij de eigenaar. Het wegbestemmen van de bouwrechten is daarmee voorzienbaar, bovendien kan het niet gebruiken van bouwrechten voor een periode van meer dan 20 jaar gekwalificeerd worden als passieve risicoaanvaarding. De eigenaar is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Na eigen inschatting wordt geconcludeerd dat de vaststelling van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" niet tot planschade zal leiden.

4.4 Financiële gevolgen

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

De gemeente is wettelijk gehouden de kosten voor het regulier begeleiden en in procedure brengen van het bestemmingsplan (de plankosten) te verhalen op de initiatiefnemer(s). Met de eigenaren van de Tuinbouwweg 7/7a is een anterieure overeenkomst gesloten om de ambtelijke plankosten te verhalen. Daarnaast vindt een herbestemming van de Huyssitterweg 2 plaats tot reguliere woonbestemming, ook hiervoor is een anterieure overeenkomst met de eigenaar gesloten om de ambtelijke plankosten te verhalen.

Zoals toegelicht in paragraaf 4.3 loopt de gemeente als gevolg van de vaststelling naar eigen inschatting geen planschaderisico. Helemaal uitsluiten van planschade is niet mogelijk, dit wordt immers beoordeeld door een onafhankelijke planschade commissie. Gelet op de geringe kans dat planschade als gevolg van het plan vergoed zou moeten worden komt de financiële uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet in het geding.

4.5 Crisis- en herstelwet

Vanwege de aard en omvang van het bestemmingsplan is op de eventuele beroepsprocedure over het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing. Met name artikel 1.6 van de Crisis- en herstelwet is relevant. Op grond van dit artikel:

- Is het beroepsrecht van andere overheden beperkt;
- Dient een beroepschrift direct alle gronden te bevatten en leidt het indienen van een pro forma beroepschrift tot niet-ontvankelijkheid van het beroep;
- Doet de Afdeling bestuursrechtspraak (in beginsel) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Voor belanghebbenden betekent dit concreet dat zij niet, zoals bij reguliere procedures, eerst een pro-forma beroepschrift kunnen indienen en daarna een termijn krijgen voor het aanvullen van de gronden waarom zij beroep instellen. Binnen de beroepstermijn van zes weken moet een volledig gemotiveerd beroepschrift zijn ontvangen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, anders wordt het beroep niet inhoudelijk in behandeling genomen. Daarnaast wordt de afhandelingstermijn van het beroep, die normaal gesproken circa één jaar bedraagt, in principe verkort naar zes maanden.

4.6 Communicatie

4.6.1 Communicatie voorafgaand aan de besluitvorming door de raad

Na behandeling in het college en voorafgaand aan de behandeling van het plan door de raadscommissie Omgeving ontvangen de indieners van zienswijzen (nogmaals, zie kopje 4.2.2) bericht over de conceptbeantwoording van hun zienswijze, informatie over de vindplaats van de verschillende planstukken en het vervolgproces. Uiteraard kunnen alle betrokkenen ook gebruik maken van de reguliere mogelijkheden om over het bestemmingsplan en de zienswijzennota/nota van wijzigingen in te spreken in de raadscommissie Omgeving.

4.6.2 Formele communicatie na de besluitvorming door de raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het (besluit tot het vaststellen) bestemmingsplan na vaststelling door de raad voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de Staatscourant, in de Gemeenterubriek van Het Krantje, in de plaatselijke media en op de gemeentelijke website. De ter inzagelegging omvat mede de verplichte elektronische beschikbaarstelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze termijn van ter inzagelegging is tevens de termijn waarbinnen beroep tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gerechtigd tot het instellen van beroep zijn:

- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt bij de raad;
- Belanghebbenden die geen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt bij de raad, conform recente uitspraak van de Raad van State;
- Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest (tijdig) hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de raad.

Degenen die gerechtigd zijn om beroep in te stellen kunnen ook (al dan niet gedurende de beroepstermijn) aan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te schorsen. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt verder expliciet vermeld dat op een eventueel beroep de Crisis- en herstelwet van toepassing is en wat daarvan de gevolgen zijn. Zie ook paragraaf 4.5 van dit voorstel.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2234-1	Zienswijzennota/nota van wijzigingen bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"
2234-2	Verbeelding bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"
2234-3	Toelichting bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"
2234-4	Regels bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"
2234-5 t/m 2234-13	Bijlagen 1 t/m 9 bij toelichting bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"
2234-14	Bijlage 1 regels bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder"