

Inhoud voorliggende memo

Voorliggende memo voorziet in de beloofde schriftelijke reactie aan indiener Royal Roses B.V. (ook namens Kwekerij Meeslouwer B.V. & De Jong Plant B.V.). Onderdeel van deze memo is ook een nadere technische uitleg van de spuitzone, zoals besproken tijdens de commissievergadering.

De inspraakreactie is tijdens de commissievergadering toegelicht door de indieners. De reactie is ingediend namens 3 tuinders binnen het glastuinbouwgebied, de volledige inspraakreactie van indieners is bij alle lezers van voorliggende memo reeds bekend.

Reactie college:

1. Het college heeft de binnengekomen inspraakreactie aandachtig gelezen. De belangen binnen het glastuinbouwgebied zijn groot en complex, dit vraagt om een gedegen afweging bij deze ruimtelijke besluitvorming. Het college is van mening dat er sprake is van een gedegen afweging, waarbij niet alleen de belangen van de glastuinbouw maar ook de belangen van de overige, reeds aanwezige bewoners van het glastuinbouwgebied gewogen zijn.
2. In de inleiding van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de door de gemeenteraad vastgestelde spelregels. Spelregels die in samenwerking tussen de gemeente en de belanghebbenden binnen het glastuinbouwgebied tot stand gekomen zijn. Om de eigenaren en belanghebbenden meer (economisch) perspectief te bieden zijn ook woonfuncties mogelijk aan de bestaande linten en de zuidwestzijde. Op de kwaliteitskaart, welke onderdeel is van de spelregels is dit ook visueel weergegeven.

De economische groei en eigen investeringen van de ondernemers zijn goed geweest voor de glastuinbouw sinds 2017. Het economische perspectief is beter dan tijdens de vaststelling van de spelregels in 2017 werd verwacht. Het bestemmingsplan voorziet qua bouw- en gebruiksregels in een uitbreiding die economisch ten goede komt aan de glastuinbouwsector. Er is sprake van een uitbreiding van het aantal m² glastuinbouw in deelgebied 2 en bovendien is een nieuwe, bredere, toekomstbestendige bestemmingsomschrijving toegevoegd. De wethouder en het college kunnen zich niet vinden in de visie van indieners dat er sprake is van een uitsterfconstructie dan wel een afbouw van het belang van de glastuinbouw. Tijdens de commissievergadering is dit ook nadrukkelijk toegelicht door de wethouder.

3. In de inleiding van het ontwerpbestemmingsplan wordt (in navolging van de spelregels) aangehaald dat niet voor elke glastuinbouwbedrijf een duurzame toekomst mogelijk is. Het college hecht er waarde aan om te benadrukken dat géén van de glastuinbouwbedrijven gedwongen is en/of wordt de bedrijfsvoering te stoppen. Dit zal in de inleiding van het bestemmingsplan nadrukkelijker beschreven worden. De aanpassingen zijn verderop aan deze memo toegevoegd. Het bestemmingsplan biedt iedere tuinder de mogelijkheid de bedrijfsvoering te moderniseren, er worden juridisch-planologisch geen nieuwe belemmeringen toegevoegd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De nieuwe bestemmingsomschrijving biedt ten opzichte van de bestaande bestemmingsomschrijving juist een grote uitbreiding in activiteiten en duurzame ontwikkelingsmogelijkheden. Deze bestemmingsomschrijving is overigens op nadrukkelijk verzoek van de adviseur (ABB NL) van de indieners gekozen.

4. Het toekennen van woonbestemmingen binnen het glastuinbouwgebied is een van de functies waar tijdens de vaststelling van de spelregels over is gesproken. Het bestemmingsplan voorziet (behoudens de Tuinbouwweg 7A) niet in nieuwe woningen, het zijn allen reeds bestaande woonbestemmingen binnen het glastuinbouwgebied. Het gaat dan om zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen, woningen die juridisch-planologisch éénzelfde bescherming genieten tegen de omliggende glastuinbouwbedrijven en hun hindercirkels. Bedrijfswoningen en ook de door indieners aangehaalde plattelandswoningen bieden juridisch-planologisch alleen bescherming tegen de eigen huidige c.q. voormalige bedrijfsvoering.

De wethouder en het college hebben begrip voor de belangen van de tuinders maar dienen ook de belangen van de overige inwoners en belanghebbenden in het glastuinbouwgebied in ogenschouw te nemen. De wethouder en het college zijn van mening dat er planologisch geen aanvullende belemmeringen ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie.

5. Zoals net toegelicht dient het college ook de belangen van overige bewoners van het glastuinbouwgebied te respecteren en af te wegen. Zoals net uitgelegd gaat dat volgens het college niet gepaard met extra planologische belemmeringen dan in de bestaande situatie reeds het geval is.
6. Voor de Huyssitterweg 2 geldt éénzelfde conclusie als onder 4 en 5, juridisch-planologisch gezien kent de burgerbestemming geen extra belemmering voor de nabij gelegen glastuinbouw. Aanvullend wordt voor de Huyssitterweg 2 ook gewezen op de vastgestelde kwaliteitskaart behorende bij de spelregels. Het perceel Huyssitterweg 2 maakt hier onderdeel uit van het groene woonlint. Het bestemmingsplan is daarmee een directe vertaling van de door de gemeenteraad vastgestelde spelregels. De spuitzone is betrokken bij het bestemmingsplan, voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota Zienswijzen.
7. Het college acht het wenselijk dat nieuwe bewoners goed geïnformeerd worden over de voors en tegens van het wonen in een glastuinbouwgebied. Het college heeft een extra passage aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd dat wonen in een glastuinbouwgebied niet vergelijkbaar is met een 'normale' vrijstaande woning in het landelijk gebied. Enige overlast kan niet uitgesloten worden. Door dit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen kunnen toekomstige bewoners niet claimen zich niet bewust te zijn geweest hiervan. De aanvulling is verderop in deze memo toegevoegd.
8. Het college kan zich niet verenigen met het idee dat het vast te stellen bestemmingsplan beperkingen oplevert voor de glastuinbouw. Bezien vanuit het vast te stellen bestemmingsplan zijn er geen beperkingen voor de duurzame ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en de bijdrage aan de energietransitie. Zoals benoemd onder lid 2 voorziet het nieuwe bestemmingsplan niet alleen in extra m² glastuinbouw, maar biedt de nieuwe bestemmingsomschrijving bredere en moderne ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan zorgt niet voor nieuwe planologische beperkingen ten opzichte van de bestaande situatie. In de beleving van het college biedt het bestemmingsplan juist veel meer ruimte om investeringen in duurzaamheid financieel haalbaar te maken.

9. Indieners noemen specifieke voorbeelden van verduurzamingsinvesteringen en op welke wijze dit ten goede kan komen aan Stompwijk. In de inspraakreactie en tijdens de commissievergadering werd met name gesproken over aansluiting op het warmtenet dat langs de A4 wordt aangelegd. Wethouder van Eekelen heeft toegezegd de kansen voor aansluiting van de glastuinbouwgebouw (en Stompwijk als geheel) op het warmtenet samen met het college verder te laten onderzoeken. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt dit in ieder geval niet onmogelijk.
10. Voor de beantwoording van inspraakreactie 10 wordt verwezen naar lid 2 en 9.
11. Uit de Nota Zienswijzen en de openbaar beschikbare stukken op het Raadsinformatiesysteem valt op te maken dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vele wijzigingen zijn doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd op basis van de zienswijzen en de aanvullende overleggen, allen wijzigingen die ten goede komen aan de belangen van de indieners. Het gaat hierbij ook om belangen van de overige inwoners van het glastuinbouwgebied. Zoals in de inleiding reeds benoemd zijn naar aanleiding van de commissievergadering nog een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan voorziet in een duurzame, toekomstbestendige regeling voor de glastuinbouw en daarnaast ook in een correcte regeling voor de overige belanghebbenden binnen het gebied. Het college is van mening dat er juridisch-planologisch (met inachtneming van de wijzigingen die doorgevoerd worden o.b.v. de zienswijzen) geen belemmeringen worden gecreëerd die de toekomst van het glastuinbouwgebied in de weg staan.

Aanpassingen toelichting vast te stellen bestemmingsplan

1.1 Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en de verschillende eigenaren in het glastuinbouwgebied komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een impuls gegeven aan de glastuinbouw, een sector die de afgelopen jaren door economische groei en investeringen van ondernemers heeft gefloreerd. Voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het aantal m2 glastuinbouw in het kernglastuinbouwgebied en in nieuwe, bredere, toekomstbestendige bestemmingsregeling voor alle glastuinbouwers in het gebied.

De gemeente is daarnaast bereid om nieuwe functies mogelijk te maken indien er in de toekomst sprake is van leegstaande en verouderde opstallen, of een ondernemer wenst zijn bedrijf te beëindigen.

De nieuwe functies die mogelijk gemaakt kunnen worden binnen de Meeslouwerpolder en de voorwaarden die daaraan verbonden worden zijn in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld in het document 'Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Deze spelregels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan 'Meeslouwerpolder

De glastuinbouw is en blijft de belangrijkste activiteiten binnen het plangebied, maar het toevoegen van een flexibele ruimte-voor-ruimte regeling creëert waarde voor alle eigenaren en belanghebbenden binnen het plangebied. De mogelijkheid tot transformatie is bedoeld voor bedrijven die (een deel van) hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. De keuze over te gaan tot bedrijfsbeëindiging en transformatie ligt bij de eigenaren en ondernemers, van een verplichting is zeker geen sprake. Indien eigenaren en ondernemers overgaan tot transformatie, dan zullen deze initiatieven door de gemeente worden getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die zij opleveren.

4.4 Wonen in een glastuinbouwgebied

Het glastuinbouwgebied is de afgelopen jaren sterk in ontwikkeling geweest. Waar er vroeger vele verschillende kleinere tuinders waren, zijn het tegenwoordig een aantal grotere glastuinbouwbedrijven die de gronden en opstallen bezitten. Door de situatie in het verleden zijn er veel woningen in het glastuinbouwgebied aanwezig, zowel voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningen. De menging van bedrijven en woningen bestaat dus al sinds jaar en dag binnen het glastuinbouwgebied. Omdat een groot deel van de gronden en opstallen in bezit is van een klein aantal bedrijven zijn er een aantal voormalige bedrijfswoningen aanwezig die feitelijk als burgerwoning bewoond worden. In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen deze bestemmingen te actualiseren naar voornamelijk 'Wonen-Grondgebonden'. Omdat dit reeds woningen waren en er juridisch-planologisch geen verschil bestaat tussen beide in het beschermingsniveau ten opzichte van omliggende glastuinbouwbedrijven, ontstaan hierdoor geen onderlinge milieubelemmeringen.

Ondanks dat het juridisch-planologisch toegestaan is burgerwoningen met glastuinbouw te mengen, zijn ze niet vergelijkbaar met een standaard vrijstaande woning in het landelijke gebied. Wonen in een glastuinbouwgebied kan enige hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid of licht met zich meebrengen. Huidige bewoners zijn zich hier reeds van bewust, toekomstige bewoners mogelijk niet.

Deze paragraaf dient als aanvullende toelichting voor toekomstige bewoners van burgerwoningen in het glastuinbouwgebied. De gemeente acht mening wenselijk in het gebied ruimtelijk acceptabel, maar er mag geen sprake zijn van een belemmering voor de glastuinbouw. De glastuinbouw is en blijft de hoofdactiviteiten binnen het plangebied. Indien na de koop van de woning overlast wordt ervaren, is dat de ondernemers binnen het glastuinbouwgebied (indien zij zich de geldende aan wet- en regelgeving houden) niet aan te rekenen. De gemeente zal, tenzij er sprake is van een exces, niet handhavend optreden bij eventuele overlast en daaropvolgende klachten in de toekomst.