Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-276102
datum collegevergadering:	23 mei 2023
datum raadsvergadering:	29 juni 2023
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Ron van der Geest
e-mailadres:	R.vanderGeest@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond met digitale planidentificatiecode NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met digitale planidentificatiecode NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-ON01.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Dit voorstel gaat over de locatie Vinkenbaan 2-4 in Warmond. Deze locatie maakt deel uit van het buitengebied van Warmond. Voor deze locatie is een procedure bestemmingsplan doorlopen. De naam van het bestemmingsplan is Vinkenbaan 2-4, Warmond.

Op de locatie Vinkenbaan 2-4, Warmond staat een bedrijfswoning (nr. 2) en een glastuinbouwbedrijf (nr. 4). De eigenaren willen het glastuinbouwbedrijf slopen, de bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning en drie vrijstaande GOM-woningen (ook wel greenportwoningen genoemd) bouwen. De GOM-woningen hebben binnen het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond een inhoud van 750m3 per woning, een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De grond waarop een GOM-woning kan worden gebouwd heeft (per GOM-woning) een oppervlakte van 700m2. Omdat het totale terrein van het glastuinbouwbedrijf een oppervlakte heeft van bijna 13.700 m2, wordt het grootste gedeelte van het terrein gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de GOM-woningen. De gronden voor de landschappelijke inpassing zijn binnen het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Groen. Deze bestemming Groen wordt ingericht op basis van een beplantingsplan. Per GOM-woning wordt water ingegraven voor de aanleg van twee pleziervaartuigen. Daarnaast wordt de ontsluitingsweg Vinkenbaan ter hoogte van het plangebied verbreed. Het maken van een keerlus maakt deel uit van de verbreding van de Vinkenbaan. In de bijlage 'Overzicht

bestaand nieuw’ is de afname in verharding, de toename in Water en de toename van de bestemming Groen inzichtelijk gemaakt.

Aan de regels van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan verbonden. Dit beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en beoordeeld als werkbaar. Het beeldkwaliteitsplan is voor dit plan een aanvulling op de reguliere welstandsnota. Het bestemmingsplan is zo ingericht, dat op basis van het beeldkwaliteitsplan nadere eisen gesteld kunnen worden aan de beeldkwaliteit van de te bouwen GOM-woningen. Hierdoor kan worden gestuurd op een bij de omgeving passende uitstraling van de GOM-woningen.

Volgens het advies van Bosch & Slabbers is er sprake van een zeer zorgvuldig opgesteld bestemmingsplan met een uitgebreid en passend beplantingsplan. Verder staat in het advies van Bosch & Slabbers benoemd dat dit een prima locatie is om dergelijke woningen op een gepaste wijze in te passen in het landschap en dat daarmee de totale ruimtelijke kwaliteit van het duin- en bollenlandschap wordt versterkt.

Woningbouw buiten de bebouwingscontouren van de Duin- en Bollenstreek is volgens het regionaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG), niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn de zogenoemde GOM-woningen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’. Binnen het plangebied ligt de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om Gom-woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Voorliggend bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond voorziet hierin. Volgens het landschapsperspectief van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) gelden voor deze locatie geen specifieke eisen. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit door het gewenste plan aanzienlijk vergroot omdat het bebouwingsoppervlak in de nieuwe situatie veel kleiner is dan in de huidige situatie én omdat om de bouwvlakken van de GOM-woningen heen, de bestemming Groen is opgenomen die wordt ingericht op basis van een beplantingsplan. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is o.a. gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, duurzaam waterbeheer en het vergroten van de biodiversiteit. De gewenste ontwikkeling past binnen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de ISG.

Na het collegebesluit van 10 mei 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en voorgelegd aan overlegpartners (waaronder aan de wettelijke vooroverleg- partners provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland). Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn zes inspraakreacties ontvangen en twee overlegreacties (één van het Hoogheemraadschap van Rijnland en één van de Veiligheidsregio Hollands Midden). De inspraak- en (voor)overlegreacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het aanpassen van het bestemmingsplan heeft met name betrekking gehad op de onderbouwing van het bestemmingsplan en niet op de opzet van het bestemmingsplan.

Na het collegebesluit van 8 november 2022 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd vanaf 17 november tot en met 28 december 2022. Tijdens deze periode is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de ter inzage periode (nogmaals) voorgelegd aan de Omgevingsdienst West Holland. Het advies van de

omgevingsdienst is om de toelichting van het bestemmingsplan nog iets verder aan te vullen. Ook geeft het advies aan dat een nieuwe stikstofberekening is vereist. Het advies van de omgevingsdienst is overgenomen en verwerkt als ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan. Hierdoor is sprake van het gewijzigd vast te stellen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De opzet van het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd.

Voorgesteld wordt om de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is "Buitengebied Teylingen". Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het plan sluit aan op het geldende beleid omtrent het realiseren van GOM-woningen in het buitengebied, zoals vastgelegd in de ISG.

Discussie omtrent GOM-woningen
Sinds geruime tijd is er discussie binnen de gemeenteraad over de nut en noodzaak van het toevoegen van GOM-woningen in het buitengebied van de bollenstreek. Het college is zich van de gevoeligheid van bouwplannen in het buitengebied bewust. Belangrijke bestuurlijke overwegingen vanuit het college om de procedure bestemmingsplan toch te starten en het bestemmingsplan uiteindelijk ter vaststelling voor te leggen, zijn de duurzaamheidsaspecten die met dit plan te weeg worden gebracht (zie kopje Duurzaamheid). Aan één zijde van de Vinkenbaan is al sprake van woningbouw. Uit oogpunt openbare orde en veiligheid (sociale controle) is het wenselijk om bewoning toe te voegen.

Het bestemmingsplan is ook getoetst aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG). Hier wordt aan voldaan. Dit nader toegelicht: Om te voldoen aan de ISG is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer voor het kopen van bouwtitels een overeenkomst sluit met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Deze overeenkomst is gesloten. De opzet van het bestemmingsplan past binnen de ambities én de doelstelling (=het beleid) van de ISG. De doelstelling van de ISG, als het gaat om glastuinbouwbedrijven, is gericht op herstructurering en versterking van glastuinbouw op specifieke clusterlocaties zoals Trappenberg-Kloosterschuur. Dat het glastuinbedrijf op de locatie Vinkenbaan 4, Warmond komt te vervallen (én de planologische aanwezigheid daarvan), wordt vanuit de ISG gezien dus niet uitgesloten. Met de invulling van de vrijkomende gronden is ruim aandacht gegeven aan de ambities van de ISG. De ambities van de ISG zijn gericht op het behoud van de 2625 hectare bollengrond, aan deze ambities wordt voldaan (er is in de bestaande feitelijke situatie én in de planologische situatie geen sprake van bollengrond). Ook is de ambitie van de ISG gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder begrepen het verbeteren van het landschapsperspectief. Aan deze ambitie wordt ook voldaan (zie advies Bosch en Slabbers in het bestemmingsplan). Aan de ambitie van de ISG voor het onderdeel 'duurzaam waterbeheer' wordt ook voldaan, omdat er 189m2 water wordt ingegraven, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de waterbergingsopgave. Met de bestemming Groen, die wordt ingericht overeenkomstig een beplantingsplan (waaronder bloemrijk grasland), wordt een bijdrage geleverd aan het beleid van de ISG om de biodiversiteit te versterken.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond en daarmee de realisatie van drie GOM-woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijze is in de Nota van beantwoording van een passende reactie voorzien.
Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De beantwoording van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond'. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.1 Een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nodig.
Het ontwerpbestemmingsplan is (nogmaals) ter advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst West Holland. Het advies van de ODWH is om binnen de toelichting van het bestemmingsplan het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' aan te vullen met een motivering waaruit blijkt dat de achtergelegen tennisvereniging Overbos en een achtergelegen glastuinbouwbedrijf de komst van de drie GOM-woningen niet in de weg staat. Daarnaast is het advies van de ODWH om binnen de toelichting, onderdeel ecologie, tekstuele wijzigen door te voeren (term 'driftgewassen' op diverse plekken te wijzigen naar 'drift van gewasbeschermingsmiddelen)'. Ook is geadviseerd om aan het begrip 'windhaag/houtsingel' (begrip 55 van artikel 1 van de regels) toe te voegen: 'jaarrond bladhoudend'. Als laatste is geadviseerd om de AERIUS-berekening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan te vervangen door een AERIUS-berekening op basis van de calculator 26 januari 2023. Al deze adviezen zijn overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan. Door het verwerken van deze adviezen is het nodig om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Met het verwerken van het totale advies van de ODWH is de opzet van het vast te stellen bestemmingsplan ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het verwerken van de adviezen van de ODWH betreffen ambtshalve wijzigingen. Dit is ook als zodanig verwoord in de Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.

2.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van drie GOM-woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijke te maken. Buiten de drie bouwvlakken voor de GOM-woningen, van 700m2 per GOM-woning, is de bestemming Groen opgenomen. De gronden met de bestemming Groen worden ingericht overeenkomstig het beplantingsplan. Na aanleg van de beplanting kan deze niet zonder meer gewijzigd worden. Andere beplanting is wel mogelijk maar daar is dan een aanlegvergunning voor nodig op basis van een positief advies van een landschapsdeskundig. Het bestemmingsplan is als zodanig ingericht ter waarborging van de landschappelijke inpassing van de drie GOM-woningen. De Vinkenbaan wordt ter hoogte van het plangebied verbreed. Een keerlus maakt onderdeel uit van de verbreding. Hierdoor is het gebruik van de Vinkenbaan als ontsluitingsweg gegarandeerd. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplan en de meest actuele wet- en regelgeving.

2.3 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
Geen.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure en ook geen kosten aan de verwezenlijking van het plan. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst zullen bij de eerstvolgende P&C-rapportage 2023 worden verantwoord.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 mei 2022 tot en met woensdag 29 juni 2022 ter inzage gelegen voor inspraak en voorgelegd aan overlegpartners. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn zes inspraakreacties ontvangen en twee overlegreacties. Daarnaast is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West Holland (ODWH). De inspraak- en (voor)overlegreacties én het advies van de ODWH hebben aanleiding gegeven om met name de toelichting (onderbouwing) van het bestemmingsplan aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd vanaf 17 november tot en met 28 december 2022. Tijdens deze periode is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de ter inzage periode (nogmaals) voorgelegd aan de Omgevingsdienst West Holland. Het advies van de omgevingsdienst is om de toelichting van het bestemmingsplan nog iets verder aan te vullen. Ook geeft het advies van de ODWH aan dat een nieuwe stikstofberekening vereist is. Het advies van de omgevingsdienst is overgenomen en verwerkt als ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad ‘De Teylinger’, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid
Dit plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten voor duurzame gebiedsontwikkeling als het gaat om groen, toevoegen water, waterabsorptie, versterken biodiversiteit en verbeteren van de verkeersveiligheid. De duurzaamheid binnen dit plan is doorgevoerd tot op gebouwniveau. Via de anterieure overeenkomst is de verplichting vastgelegd dat de GOM-woningen worden gerealiseerd overeenkomstig de GPR-gebouwscore van ten minste 8

(voor milieu), 8,5 (voor energie), 8,5 (voor Gezondheid en gebruikskwaliteit) en 7 (voor toekomstwaarde).

Hillegom-Lisse-Teylingen
Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Teylingen.

Urgentie
Niet van Toepassing.

Evaluatie
Niet van Toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen.
2. Toelichting bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.
3. Regels bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.
4. Verbeelding bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.
5. Nota Wijzigingen
6. Overzicht bestaand en nieuw

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 23 mei 2023 met als onderwerp 'Vaststellen bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond',

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,,

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond **niet** vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond met digitale planidentificatiecode NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-VA01 gewijzigd **niet** vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met digitale planidentificatiecode NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-ON01.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 juni 2023,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter

Marjoleine van Egeraat
Waarnemend griffier

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 10-07-2023

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 10-07-2023