Raadsvoorstel Besluitvormend

Bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-20-138067
datum voorstel:	26 februari 2021
datum collegevergadering:	9 maart 2021
datum raadsvergadering:	22 april 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Fedor Jansen
e-mailadres:	F.Jansen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020TEY01058-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Op de locatie tussen Torenlaan 4 en 6 in Voorhout waar voorheen het agrarische bloembollenbedrijf Molenaar en van Ginhoven B.V. gevestigd was en waar op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' nog steeds een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan is, zijn de bestaande bedrijfsopstallen van ruim 10.000 m2 gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt in het voorliggende bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' ruim 13.000 m2 aan 1e klas bollengrond teruggebracht. Dit is een ontwikkeling die past in het landschapsperspectief van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor aanzienlijk vergroot omdat het landschap hiermee een stuk opener wordt en daarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de herstructureringsopgave uit de ISG. Daarnaast worden 3 nieuwe GOM- woningen, in het bestaande lint, waar voorheen de bedrijfsbebouwing stond, op stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Het plan bestaat tevens uit het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Immers bestaat er door de sloop van de bedrijfsopstallen geen directe verbinding meer tussen het voormalige bedrijf en de bedrijfswoningen. Het plan past niet binnen de vigerende bestemming 'bedrijf- agrarisch handels- en exportbedrijf'. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

De oorsprong van dit project kent al een lange geschiedenis. In 2015 is er bijvoorbeeld in reactie op een ingediend principeverzoek door het college besloten om op de betreffende locatie in principe medewerking te verlenen aan een plan voor de ontwikkeling van 10 Ruimte- voor- Ruimte- woningen en 6 GOM- woningen. Dit plan is uiteindelijk nooit verder ontwikkeld en van de grond gekomen. In 2018 werd het principeverzoek voor het voorliggende plan ingediend. Het college heeft op 23 oktober 2018 besloten om in te stemmen met de bouw van 3 GOM- woningen op de betreffende locatie. Vanaf dat

moment is initiatiefnemer aan de gang gegaan met de verdere ontwikkeling van het plan en zijn o.a. de bestaande bedrijfshallen gesloopt. Afgaande op de eerdere ingenomen principestandpunten mocht initiatiefnemer ervan uitgaan dat het plan past binnen het bestaande ruimtelijk beleid. De bouw van de woningen hangt zoals aangegeven samen met de sloop van de bedrijfsbebouwing. De bestaande openheid in het landschap is gecreëerd door de sloop van de bedrijfsopstallen en ligt juridisch en planologisch nog niet vast. Immers is op grond van het vigerende bestemmingsplan nog steeds een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan. De openheid in het landschap wordt juist juridisch vastgelegd door het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 dat o.a. voorziet in het inpassen van ruim 13.000 m2 1e klas bollengrond.

Ook relevant is dat in het verleden diverse aanbiedingen gedaan zijn vanuit de markt om de betreffende bedrijfsopstallen aan te kopen. Geen van deze biedingen kwamen uit de bollenteeltsector. De bedrijfssectoren die wel interesse hadden in het pand sloten niet aan bij het bestemmingsplan en het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen. Geen van deze verzoeken kon dus gehonoreerd worden. Initiatiefnemer heeft dus ingezet op de ontwikkeling van GOM- woningen op de betreffende locatie. Dit alles conform de principestandpunten die door het college zijn ingenomen in 2015 en 2018 voor het verlenen van medewerking. De bestaande opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het niet instemmen met het verzoek zou een enorme kapitaalsvernietiging betekenen. Het plan kent een lange geschiedenis m.b.t. de ontwikkeling van GOM- woningen op de betreffende locatie. Tot op heden is daar altijd mee ingestemd en daarnaast past het plan ook binnen het geldende ruimtelijke beleid.

Het inpassen van de 3 GOM- woningen is gebaseerd op een stedenbouwkundig kader (waarin tevens landschappelijke aspecten meegenomen zijn) en een landschappelijke toelichting in het bestemmingsplan. De 3 nieuwe GOM- woningen worden daardoor op zorgvuldige wijze stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst gesloten met de GOM waarin afspraken gemaakt zijn over de financiering en uitvoering van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 december 2020 tot en met woensdag 3 februari ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend door belanghebbenden. Tevens is er op 4 februari een zienswijze ingediend door een andere belanghebbende. Deze zienswijze is niet ontvankelijk omdat de zienswijze buiten de daarvoor bestemde termijn is ingediend. Ter motivering en toelichting wordt er toch inhoudelijk ingegaan op alle zienswijzen in de bijgaande ‘nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ter verbetering van het plan heeft er wel een ambtshalve aanpassing plaatsgevonden.

In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’ wordt beargumenteerd dat het plan in lijn is met de ‘goede ruimtelijke ordening’ die vereist is voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan past tevens volledig binnen de geldende beleidskaders. Het voorgaande geeft aanleiding om het bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’ en de ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’ vast te stellen

Bestaand kader en context
Het bestaande kader bestaat uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’. Op grond van dit bestemmingsplan is ter plaatse een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan. In de bestaande planologische situatie wordt de omgeving dus gekenmerkt door een massief bedrijvencomplex en ter plaatse is er dus geen sprake van landschappelijke doorzichten. Het recent gecreëerde open bollenlandschap (door sloop van de bedrijfsbebouwing) ligt planologisch en juridisch gezien dus nog niet vast. Bij het niet vaststellen van het plan, kan hier weer een groot agrarisch handels en exportbedrijf worden gerealiseerd.

Beoogd effect
Doel van het voorstel is om de recent gecreëerde openheid en doorzichten naar het landschap door de sloop van de bedrijfsbebouwing, juridisch en planologisch vast te leggen en daarmee een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving aan te brengen, middels het vaststellen van het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'. Het plan voorziet in het juridisch en planologisch verankeren van de inpassing van 13.000 m2 aan 1e klas bollengrond en het 'weg bestemmen' van de bedrijfsbestemming ter plaatse. Daarnaast worden 3 GOM- woningen ingepast om de sloop van de bedrijfsbebouwing te financieren.

Argumenten
1.1. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' van een passende reactie voorzien.
De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de nota worden twee zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaard. De derde zienswijze is niet ontvankelijk omdat de zienswijze buiten de daarvoor bestemde termijn werd ingediend. Toch is er ter motivering en toelichting wel inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de betreffende nota.

1.2. De genoemde wijziging is noodzakelijk en wenselijk.
Abusievelijk was in het ontwerpbestemmingsplan nog het oude woonbeleid van de gemeente Teylingen opgenomen. Sinds 24 september 2020 geldt echter het 'Woonprogramma Teylingen 2020- 2024'. In het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' is het nieuwe woonbeleid opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit zorgt niet voor wijzigingen in de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. De tekstuele aanpassing heeft technisch en qua uitvoering geen gevolgen voor het plan omdat het plan zowel voldoet aan het oude als het nieuwe woonbeleid en tevens voldoet aan het ISG beleid dat van toepassing is bij de realisatie van GOM- woningen. De wijziging is als ambtshalve wijziging doorgevoerd ter verbetering van het plan.

2.1 Het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' zorgt voor een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.
Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 vormt het ruimtelijke en juridische kader om de recent gecreëerde openheid in het landschap door de sloop van de bedrijfsbebouwing vast te leggen. Het plan voorziet in een planologische regeling voor het inpassen van ruim 13.000 m2 aan 1e klas bollengrond ten koste van de in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' geldende bestemming 'agrarische handels- en exportbedrijf'. Op grond van deze vigerende planologische situatie stond hier een bedrijfscomplex van ruim 10.000 m2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is hier nog altijd een dergelijk bedrijfscomplex toegestaan. Tevens voorziet het plan in 3 GOM- woningen met een gezamenlijk kaveloppervlak van ongeveer 2600 m2. Deze GOM-woningen moeten primair worden gezien als middel om de sloop van de bedrijfsbebouwing te kunnen financieren en vormen daarmee een belangrijk onderdeel voor het juridisch en planologisch borgen van de gecreëerde openheid in het landschap. Het bebouwingsoppervlak neemt in de toekomstige planologische situatie dusdanig ver af dat objectief gezien niet anders geconcludeerd kan worden dan dat hiermee een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Voor het inpassen van de woningen is een stedenbouwkundig kader ontwikkeld dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit stedenbouwkundig kader zijn landschappelijke aspecten meegenomen en ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 11 en 12 uitleg gegeven over de landschappelijke inpassing. Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in het verbeteren van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2.2 Het plan is milieutechnisch inpasbaar
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het plan in lijn is met de meest actuele milieutechnische wet- en regelgeving. Initiatiefnemer heeft hiervoor diverse onderzoeken laten uitvoeren om dit aan te tonen. In deze toelichting en bijbehorende onderzoeken wordt onderbouwd dat het plan vanuit een milieutechnisch perspectief in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

2.3. Het plan voldoet aan alle ruimtelijke beleidskaders
In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de verschillende ruimtelijke beleidskaders die van belang zijn voor het planinitiatief uiteengezet. Gebleken is dat het plan op geen enkel punt strijdig is met deze beleidskaders. Het plan voldoet aan Nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd moet worden dat het plan beleidsmatig in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het plan voorziet in een planologische en juridische regeling om ruim 13.000 m2 aan bollengrond in te passen ten koste van een agrarisch- handels en exportbedrijf met een bebouwingsoppervlak van ruim 10.000 m2. Om dit te kunnen financieren worden tevens 3 GOM- woningen op stedenbouwkundige en landschappelijke wijze in het landschap ingepast. Opgemerkt wordt dat het plan voorziet in een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast heeft initiatiefnemer in de toelichting van het bestemmingsplan en middels de bijbehorende onderzoeken aangetoond dat het plan volledig voldoet aan de meest actuele (milieutechnische) wet- en regelgeving. Ook heeft initiatiefnemer een plan ontwikkeld dat volledig voldoet aan alle geldende ruimtelijke beleidskaders. Geconcludeerd dient te worden dat het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

2.5. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen en mag negatief besluiten als hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening argumenten voor bestaan. Niet gebleken is dat er ruimtelijke argumenten zijn om het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' niet vast te stellen. Aangezien gebleken is dat het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 vast te stellen.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
Het voornemen om op de betreffende locatie woningbouw te realiseren kent al een lange geschiedenis. Het college van B&W heeft meerdere malen in een reactie op een ingediend principeverzoek voor deze locatie (2015 en 2018) een positief principestandpunt ingenomen om op de betreffende locatie GOM- woningen te realiseren. Initiatiefnemer is afgaande op het meest recente principestandpunt uit 2018 tot verdere ontwikkelingen van de plannen overgegaan. De bedrijfsopstallen zijn al gesloopt en deze sloop wordt deels gefinancierd door de bouw van de 3 GOM- woningen. Op basis van het vigerend ruimtelijk beleid, de eerdere ingenomen standpunten van de het college van B&W en het feit dat initiatiefnemer middels voorliggend bestemmingsplan aantoont dat het plan op alle aspecten in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, bestaat er geen aanleiding om het plan niet vast te stellen.

Financiële consequenties
Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan het plan verbonden. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de kosten voor het doorlopen van de planologische procedure worden verhaald op initiatiefnemer. Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 en de bijbehorende omgevingsonderzoeken zijn volledig op kosten van initiatiefnemer opgesteld. Daarnaast zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het eventuele verhalen van planschade en wordt verwezen naar de noodzaak van het bereiken van overeenstemming met de GOM over de benodigde financiële afdracht ter realisatie van de 3 nieuwe Gom- woningen. Deze overeenstemming met de GOM over de financiële afdracht is er overigens ook.

Aanpak, uitvoering en participatie
Bij het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 is een inspraakprocedure georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om een inspraakreactie in te dienen om zodoende invloed te kunnen uitoefenen op het plan. Dit is gepubliceerd in de Teylinger en op de gemeentelijke website. Het plan lag van 3 september 2020 tot en met 14 oktober 2020 ter inzage. Er hebben toen enkele belanghebbenden gereageerd op

het plan middels een inspraakreactie. Daarnaast hebben een aantal vaste vooroverlegpartners op het plan gereageerd. Naar aanleiding van de inspraakreacties en de adviezen van de vooroverlegpartners is het plan op enkele plaatsen tekstueel aangepast of zijn er aanvullingen gedaan ter verduidelijking en motivering van het plan. In het stedenbouwkundigkader (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) is meer aandacht gegeven aan de motivering van de landschappelijke inpassing, waarbij er ook afbeeldingen van de doorzichten in en op het landschap zijn toegevoegd in het plan. De adviezen van de vooroverlegpartners zijn ter kennisgeving aangenomen en zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Het advies van de Omgevingsdienst West Holland heeft geleid tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. Naar aanleiding van dit advies van de Omgevingsdienst West Holland zijn de onderzoeken 'stikstofdepositie' en 'externe veiligheid' aangepast/ aangevuld en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 24 december 2020 tot en met woensdag 3 februari 2021. De bekendmaking van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Teylinger, de Staatcourant en op de gemeentelijke website. Er hebben enkele belanghebbenden een zienswijze ingediend tegen het plan. In totaal zijn er drie zienswijzen ontvangen, waarvan 2 zienswijzen binnen de daarvoor bestemde termijn ontvangen zijn. Er is tevens een zienswijze buiten de daarvoor bestemde termijn ontvangen. Deze zienswijze is niet ontvankelijk. Toch wordt er inhoudelijk ingegaan op deze niet ontvankelijke zienswijze in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'. De nota van de beantwoording van deze zienswijzen maakt als bijlage 13 onderdeel uit van het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout.

Middels de wettelijke verplichte vooroverlegprocedure, de wettelijk verplichte ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de niet verplichte inspraakprocedure in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, is op voldoende wijze rekening gehouden met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Zij zijn in voldoende mate in de gelegenheid geweest om te reageren op de plannen en daarmee invloed uit te oefenen op het plan en het planproces.

Duurzaamheid
In de anterieure overeenkomst die is afgesloten met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Initiatiefnemer dient bij de aanvraag van de bouwvergunning in ieder geval te voldoen aan wettelijke duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Tevens is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat initiatiefnemer streeft naar een GPR- gebouwscore van minimaal:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
- Energie afzonderlijk een 8,5.
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8.
- toekomstwaarde minimaal een 7

Bij de bouwvergunning dient daarom een GPR- berekening te worden aangeleverd om de bijdrage van de gebouwen aan de duurzaamheidsambities inzichtelijk te maken.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de raad van de gemeente Teylingen.

Urgentie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Collegebesluit bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'.
2. Toelichting bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'.
3. Regels bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'.
4. Verbeelding bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'.

5. Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’.
6. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout’

namens 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 9 maart 2021 met als onderwerp Bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout'

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 en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6’ vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Torenlaan tussen 4 en 6’ met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020TEY01058-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 april 2021

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter