gemeente
TEYLINGEN

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout

13 januari 2022
Fariq Ishaak
domein Ruimte

Inleiding

Op 15 november 2022 heeft het college besloten om de beantwoording van de op het voorontwerpbestemmingsplan ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Het plan bestaat uit:
- het vergroten van het bestaande woonperceel Oude Herenweg 17B van 434 m2 naar de gangbare woonperceeloppervlakte van 1000 m2.
- het veranderen van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorend perceel naar een burgerwoning met bijbehorend perceel.
- de sloop van ca. 6200 m2 bestaande kassen.

De zienswijzentermijn liep van donderdag 24 november tot en met woensdag 4 januari 2023. Er is één zienswijze ingebracht. In deze nota wordt de ingebrachte zienswijze beantwoord.

2 Zienswijze en beantwoording

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Er is geen sprake van een duurzame kwaliteitsverbetering zoals beoogd met de Ruimte voor ruimteregeling. De gemeente heeft de sloop van de glasopstanden onvoldoende juridisch vastgelegd en daardoor vallen de glasopstanden onder het overgangsrecht. De gemeente heeft onzorgvuldig gehandeld.	Het klopt dat de kassen onder het overgangsrecht vallen. Het klopt ook dat er geen anterieure overeenkomst was gesloten op basis waarvan deze sloop kon worden gehandhaafd. Dit was in 2006 overigens ook niet de praktijk bij bestemmingsplanprocedures; pas in 2008 ging deze verplichting in op basis van de nieuw in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er was destijds daarom niet voorzien in een volledig juridische borging voor de sloop van de glasopstanden, anders dan het zogenaamd wegbestemmen van de glasopstanden. De beoogde kwaliteitsverbetering kan met het huidige plan nu alsnog gerealiseerd worden. De gemeente deelt dit standpunt van de indiener daarom in zijn geheel niet.	Nee.
Er blijft een incourant stukje eersteklas bollengrond over tussen de beoogde woonpercelen. Het agrarisch advies kan op dit punt ook in twijfel worden getrokken. Het woonperceel van 17B kan beter aansluiten bij het perceel van nummer 19. Daardoor zou de bollengrond ter plaatse van de huidige locatie van nummer 17B wel gebruikt kunnen worden. Bijkomend voordeel is dat nummer 17B dan ook niet meer ligt in de zichtlijn van de woning aan de Oude Herenweg 16.	Voor de principemedewerking in 2006 is landschapsadvies gevraagd, aangezien nieuwbouw alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en landschapswaarden niet aangetast mogen worden. In het gevraagde advies wordt geconcludeerd dat gezien het feit dat een relatief grote oppervlakte aan glas wordt teruggebracht naar bollengrond er sprake is van verbetering van de landschappelijke waarde ter plaatse. Daarnaast treedt een verbetering op in de zichtlijnen. Voorwaarde daarbij is dat de te bouwen woning dusdanig gesitueerd wordt dat deze de openheid van het landschap zo min mogelijk aantast. Als voorkeurslocatie wordt daarbij genoemd de situering tegenover de woning aan de oostzijde van de Oude Herenweg. In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2015-04-30) is het bouwvlak op deze positie al aangegeven. In het voorliggende, bestemmingsplan is deze locatie overgenomen, zodat bebouwing	Nee.

	wordt geclusterd en zo min mogelijk verrommeling optreedt. Het bestemmingsplan voorziet in een combinatie van het handhaven van de genoemde zichtlijn en van een bruikbaar stuk bollengrond tussen beide woonpercelen. Om de bovengenoemde argumenten deelt de gemeente het standpunt van de indiener dat er sprake zou zijn van een gebrek niet.	
De gronden met de bestemming Wonen-1 zijn niet alleen bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning, maar geven ook de mogelijkheid om op 1 meter achter de erfgrens een verblijfsruimte van 50 m2 te bouwen. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering voor de tuinder nabij Oude Herenweg 17B.	Er is onderzocht in hoeverre een nieuwe woonfunctie een belemmerend effect heeft op omliggende bedrijven en in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het resultaat is dat er geen belemmerend effect optreedt voor omliggende bedrijven. Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat is in het bestemmingsplan opgenomen dat er beplanting wordt gerealiseerd, dan wel gehandhaafd als bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen.	Nee.
Het perceel nummer 19 voldoet niet aan de Ruimte voor ruimteregeling; er wordt een woonperceel van ruim meer dan 1000 m2 gerealiseerd. Er is een discrepantie tussen het agrarisch advies voor het plan en recent advies voor een GOM-woning aan het einde van de Torenlaan en de nota 'niet meer doelmatig te gebruiken bollengrond' van 2022. Een andere perceelindeling kan leiden tot het vrijkomen van meer eerste klas bollengrond. Hier is niet naar gekeken. Gronden verliezen hun agrarische bestemming, maar worden wel meegenomen in de berekening van het bollenteeltareaal. De gemeente/GOM loopt daardoor inkomsten mis.	Er is in de bestaande situatie al sprake van een bomensingel. Dit is een landschapselement dat ook de nodige bescherming biedt tegen gewasbeschermingsmiddelen en moet daarom gehandhaafd blijven in de nieuwe situatie. Het is daarnaast al onderdeel van het bestaande woonperceel als tuin. Het opnemen van de singel en de grond tussen de singel en de woning resulteert in het grotere woonperceel. Het gaat hier om het doorzetten van eerder gemaakte afspraken op basis van de toenmalige Ruimte voor ruimteregeling. Echter, nu wordt de GOM betrokken als het gaat om financiële compensatie voor bollengrond. Juist ten aanzien van doelmatig gebruik en dus verschuiving is uitgebreid gesproken en van gedachten gewisseld met Clevin. De conclusie is dat per saldo de huidige indeling het meest oplevert. Hierbij is rekening gehouden met incourante bollengrond, de al	Nee.

	bestaande bomensingel, landschapsadvies, milieuadvies en compensatie en afstemming met de GOM. Er zijn voor het huidige plan geen milieutechnische belemmeringen. De ODWH heeft dit beoordeeld. Het college heeft al ten tijde van de principemedewerking in 2006 besloten dat het ketelhuis en de schuur gehandhaafd mogen blijven. De bedrijfsruimte kan worden gebruikt voor de opslag van producten en machines ten behoeve van de bollenteelt. Er wordt conform de ISG een financiële afdracht gedaan aan de GOM voor de extra te onttrekken bollengrond.	
De uitbreiding van het woonperceel naar 1000 m2 valt onder de GOM-regeling. De GOM-regeling zou hier dan ook moeten worden toegepast. Er treedt anderzijds wel een waardevermeerdering op voor de initiatiefnemer. Op deze manier is deze ontwikkeling financieel nadelig voor de streek.	De woning nummer 17B is al vergund op basis van sloop van de glasopstanden. De woning nummer 19 is al aanwezig, maar verandert alleen van gebruik, namelijk van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er kan daarom geen sprake zijn van een GOM-woning met bijbehorende afdracht. Overigens zijn de initiatiefnemer en de GOM wel met elkaar in overleg over compensatie voor het uitbreiden van de woonfunctie enerzijds en de sloop van 1200 m2 extra glasopstanden anderzijds. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de GOM gesloten.	Nee.
Met het ketelhuis en de schuur wordt er meer dan 50 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Deze kunnen volgens het college gebruikt worden voor opslag ten behoeve van de bollenteelt. Dit gebruik staat dan op gespannen voet met de bedrijfsbeëindiging van de aanvrager.	Op dit punt heeft het college in het kader van de inspraak al als volgt geantwoord. Gezien de geringe afmeting van de te behouden bebouwing en gezien het feit dat de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen valt binnen de toegestane hoeveelheid bebouwing voor bollenteelt is dat in dit geval geen bezwaar. Dit is in 2006 al besloten. In aanvulling hierop het volgende. De bollengrond achter de woning Oude Herenweg 19 (waarop nu nog de glasopstanden staan) zal in eigendom van de initiatiefnemer	

	blijven. Ten tijde van de aanvraag in 2006 was het zijn intentie om zelf bollen op de vrijkomende grond te gaan telen. Dit is echter niet meer aan de orde; de bollengrond zal worden verhuurd aan een bollenteler. Een deel van de werkzaamheden van de bollengrond (bijvoorbeeld onderhoud van de grond en bijhouden / schoonmaken van de watergangen) zal de initiatiefnemer in eigen beheer blijven uitvoeren. Hiervoor heeft hij diverse werktuigen nodig. Deze worden in de bedrijfsruimte gestald (statische opslag).	
Er moet zeer terughoudend worden omgegaan met lintbebouwing in het buitengebied en GOM-woningen. In het kader van de evaluatie van de ISG is aangegeven dat de GOM-woningen meer geclusterd moeten worden. Het CHG onderschrijft dit, maar ziet dat er juist bij de gemeente Teylingen weinig van terecht komt.	Het klopt dat de streekgemeenten het ISG-beleid aan het evalueren zijn en dat daaruit mogelijk een herziening voortkomt ten aanzien van GOM-woningen/woningen in het buitengebied. Er wordt hier echter aan voorbijgegaan dat er hier sprake is van een al vergunde woning (nummer 17B) en een bestaande woning (nummer 19). Het is van belang om rekening te houden met de feitelijk voorliggende situatie. Geen medewerking aan het bestemmen volgens de systematiek van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en 1e herziening resulteert in een situatie waarin de kassen gesloopt moeten worden, maar dat dit juridisch niet afdwingbaar is. Er is dan sprake van zowel een nieuwe woning als kassen. Dit is te allen tijde in strijd met het ruimtelijk beleid. Daarnaast geeft het huidige plan juist invulling aan de uitgangspunten zoals die nu gelden. De gemeente wijst er daarom op dat geen medewerking te allen tijde resulteert in een ruimtelijk veel onwenselijkere situatie.	Nee.