

Nota van beantwoording
Zienswijzen

Bestemmingsplan
Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout

Versie: 18 februari 2021
Opstellers: Richard Rietveld en Fedor Jansen
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen: Z-20-138067





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	p. 3
2. Zienswijzen.....	p. 4
3. Conclusie.....	p. 16
4. Ambtshalve wijzigingen.....	p. 17
4. Bijlage 1.....	p. 18



1 Inleiding

Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout

Op de locatie tussen Torenlaan 4 en 6 in Voorhout waar voorheen het bloembollenbedrijf Molenaar en van Ginhoven B.V. gevestigd was, zijn recent de bestaande bedrijfsopstallen met een oppervlakte van ruim 10.000 m² gesloopt. Daarvoor in de plaats is inmiddels ongeveer 13.000 m² aan 1^e klas bollengrond teruggebracht. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is hierdoor aanzienlijk verbeterd, omdat het landschap hierdoor een stuk opener wordt en daarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de herstructureringsopgaven uit de ISG. Er worden tevens 3 nieuwe GOM-woningen, in het bestaande lint (waar voorheen de bedrijfsbebouwing stond) op landschappelijke en verantwoorde wijze ingepast in het landschap. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Het initiatief past niet binnen de vigerende bestemming 'bedrijf-agrarisch handels- en exportbedrijf'. Daarom is het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Middels het collegebesluit van 15 december 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van donderdag 24 december 2020 tot en met woensdag 3 februari 2021. 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 ter verduidelijking en motivering inhoudelijke ingegaan op deze niet ontvankelijke zienswijze. In dit document worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tevens zal worden geconcludeerd of de zienswijzen aanleiding geven om onderdelen van bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' te wijzigen t.o.v. van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tevens wordt geconcludeerd of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd gezag om over het vaststellen van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen te beslissen.



2 Zienswijzen

Zienswijze 1

Inspraakreactie

Indiener van de zienswijze geeft aan dat indiener op 14 oktober dezelfde inhoudelijke reactie al op het voorontwerpbestemmingsplan had ingediend. Indiener heeft geen reactie mogen ontvangen van het college op deze ingediende inspraakreactie. Indiener heeft vernomen dat zijn inspraakreactie niet voorkomt in de betreffende 'nota van beantwoording inspraakreacties Torenlaan tussen 4 en 6'. De inspraakreactie is dus nooit in behandeling genomen. Indiener geeft aan dat de inspraakreactie ook dusdanig verschilt van de overige reacties dat de ingediende inspraakreactie een eigen antwoord verdient. De zienswijze van indiener is identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie die indiener in oktober al had ingediend op het voorontwerpplan.

Reactie gemeente Teylingen:

Het klopt dat indiener van zienswijze 1 in oktober al een identieke inspraakreactie op het plan heeft ingediend. Abusievelijk is deze inspraakreactie over het hoofd gezien. Hiervoor worden welgemeende excuses aangeboden. Gelukkig is de zienswijze wel ontvangen waardoor indiener van Zienswijze 1 alsnog antwoorden krijgt op zijn vragen en suggesties.

Nieuwbouwkavel nummer 3

Indiener van Zienswijze 1 geeft aan dat het nieuwe woonkavel uit het Bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 direct grenst aan zijn agrarisch eigendom. Hierdoor heeft het omzetten van de bestemming naar 'wonen' direct invloed op de bedrijfsvoering voor het bedrijf van indiener. Indiener geeft aan dat rekening dient te worden gehouden met spuitvrije zones, geluid, stank en stof. Indiener geeft aan dat de Tweede kamer begin juli 2019 heeft ingestemd met een achttal moties die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (met name nabij woningen) nog verder beperken. Het valt niet uit te sluiten dat deze maatregelen in de toekomst nog strenger worden. Zo ook op het gebied van stank en geluidsoverlast.

Reactie gemeente Teylingen:

Een bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als gemotiveerd is aangetoond dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. In het kader van die goede ruimtelijke ordening dient er bij het inpassen van woningen rekening te worden gehouden met nabijgelegen bedrijvigheid. Er dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om het woon- en leefklimaat voor de woningen te kunnen garanderen. Tevens mogen de woningen niet beperkend werken voor omliggende bedrijfsactiviteiten. In paragraaf 4.1 'Bedrijven en milieuzonering' wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan op het feit dat de woningen op minder dan 50 meter van bollengronden zullen worden ingepast. In deze paragraaf wordt tevens verwezen naar bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze bijlage is een onderzoek naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen. In het onderzoek is beargumenteerd dat er in ieder geval een blad houdende haag van 1,5 meter hoog moet worden geplaatst en in stand moet worden gehouden om het woon- en leefklimaat van de woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te garanderen. Ten noord- oosten van het plangebied en ten zuid westen van het eigendom van indiener bevindt zich in de bestaande situatie al een cultuurhistorische beukenhaag. Deze haag heeft een drift reducerende werking, waardoor het aanvaardbare woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in de bestaande situatie al gegarandeerd is aan deze zijde van het plangebied. Deze haag blijft in de bestaande situatie behouden en dient om meerdere redenen in stand te worden gehouden (drift reducerende werking, instandhouding vluchtroute vleermuizen en de cultuurhistorische waarden). Dit is gewaarborgd in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De nieuwe woningen bevinden zich verder niet in de milieuzoneringscontour van het agrarisch bedrijfsgebouw van indiener. Geluidsoverlast en of



stankoverlast vormt daarmee geen belemmering voor het plan Torenlaan tussen 4 en 6. Wel bevinden de woningen zich dus in de milieucontour van de bollenvelden van indiener. Vanwege de bestaande cultuurhistorische beukenhaag kan het aanvaardbare woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd. Tevens bevindt zich tussen de beukenhaag en de bollengronden van indiener nog een ontsluitingspad (de Munikkenlaan). De nieuwe woonbestemming grenst door de beukenhaag en dit pad dus niet direct aan de bollenvelden. Het plan voldoet aan de meest recente milieuwetgeving en er is voldoende rekening gehouden met milieuzonering. Indiener loopt in zijn beargumentering vooruit op eventuele verzwaringen van maatregelen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij woningen. De gemeente kan echter niet uitgaan van zaken die mogelijk in de toekomst zouden kunnen gebeuren. Daar bestaat vanuit juridisch oogpunt geen grondslag voor. Wel is gekeken naar de meest recente wet- en regelgeving en het plan is daar gelet op het hierboven gemotiveerde niet mee in strijd.

Voorstel Indiener

Indiener ziet dat er een pad wordt gerealiseerd tussen kavel nummer 3 en de bestaande woning op Torenlaan 4b ter ontsluiting van de achterliggende bollenvelden. Indiener stelt voor om dit pad te verplaatsen tussen kavel nummer 3 en de cultuurhistorische beukenhaag in. Zodat de afstand van de woonbestemming en de naastgelegen bollenvelden van indiener wordt vergroot. Er ontstaat zo een iets grotere buffer. Indiener geeft aan dat dit tevens ervoor zorgt dat de open verbinding direct naast het plangebied wordt vergroot en dat dit de zichtlijnen ten goede komt.

Reactie gemeente Teylingen:

Vanuit het perspectief van indiener is het voorstel om het nieuwe ontsluitingspad tussen nieuwbouwkavel nummer 3 en de cultuurhistorische haag te plaatsen voorstelbaar. Echter bestaat daar op basis van de meest recente regelgeving geen directe noodzaak voor. Immers wordt door de haag geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook zit het ontsluitingspad naar de Munikkenlaan nog tussen het bollenveld van indiener en de beukenhaag in. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om het ontsluitingspad te verplaatsen naar de locatie tussen woonkavel 3 en de beukenhaag. Immers zal het bouwvlak van woonkavel 3 dan te dicht op de bestaande woning aan de Torenlaan 4b worden gesitueerd. De bebouwing staat daardoor op die locatie te dicht op elkaar. Er wordt dan afgeweken van het stedenbouwkundig patroon dat bedacht is om de woningen op stedenbouwkundige wijze verantwoord in te passen. Het woonlint wordt daardoor met een te massieve bebouwingsmassa afgesloten. Er zal in dat geval geen ruimte/ doorzicht tussen de bestaande woning Torenlaan 4b en woonkavel 3 gegarandeerd kunnen worden. Dit is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Open verbinding

Indiener heeft in het bestemmingsplan een afbeelding gezien waarin met een pijl is aangegeven dat hier een open verbinding bestaat. Indiener geeft aan dat deze pijl in zijn geheel over zijn eigendom getekend is, waarmee volgens indiener ten onrechte wordt gesuggereerd dat dit onderdeel uit zou maken van het plan. Immers gaat het om zijn eigendom.

Reactie Gemeente Teylingen:

Indiener gaat in zijn motivering voorbij aan het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling in samenhang met zijn omgeving gezien moet worden. Ondanks dat de betreffende open verbinding geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en eigendom is van de indiener, maakt de betreffende open verbinding wel deel uit van de omgeving waarbinnen het plan gerealiseerd wordt. Met de betreffende aanduiding heeft initiatiefnemer willen aangeven dat de bestaande kwaliteiten in de omgeving (open verbinding) gehandhaafd blijven en dat het plan hier geen afbreuk aan doet.

Volume nieuwbouwkavel 3

Indiener geeft aan dat onduidelijk is waarom de woning op kavel nummer 3 een inhoudsmaat van 850 m3 mag hebben, terwijl 750 m3 gebruikelijk is. Tevens is onduidelijk waarom deze kavel groter is dan de andere kavels (986 m2).

Reactie gemeente Teylingen:

Voor de motivering van de grotere inhoudsmaat verwijst de gemeente Teylingen naar Bijlage 1 uit het bestemmingsplan (het stedenbouwkundige kader). Samengevat kan worden gezegd dat aan de motivering om een grotere inhoudsmaat voor woonkavel 3 een stedenbouwkundige afweging ten grondslag ligt. Door het inpassen van de 3 nieuwe GOM- woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, ontstaat er een nieuw woonlint aan de Torenlaan. Het woonlint wordt afgesloten bij de 3^e nieuwe woonkavel. Vanaf het eigendom van indiener wordt het gebruik namelijk weer agrarisch. Om deze tweedeling ook in visueel opzicht zichtbaar te maken, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend om de 3^e woonkavel iets robuuster uit te voeren met een grotere inhoudsmaat. Op die manier wordt het woonlint op een duidelijk herkenbare manier beëindigd. Overigens zijn er meer woningen in het buitengebied met een grotere inhoudsmaat dan 750 m³. Het is dus niet zo dat dit nooit voor komt en hierdoor een precedent wordt geschept. Er ligt in dit geval een stedenbouwkundige motivering ten grondslag aan het toestaan van een iets grotere inhoudsmaat. Het kaveloppervlak van 986 m² voldoet overigens aan de standaardnorm van maximaal 1000 m² voor woonkavels in het buitengebied.

Voorstel andere situering nieuwe woningen

Indiener stelt voor om de nieuwe woningen aan de zuidkant van het perceel te realiseren grenzend aan de Munnikenlaan. Hierdoor komen de woningen niet zo dicht op zijn bedrijfsperceel te liggen en heeft indiener geen last van eventuele toekomstige beperkende maatregelen t.a.v. gewasbeschermingsmiddelen, geluid, stank, stof etc. Ook staat het plan dan meer in verbinding met het open landschap. De pijlers van de GOM zijn volgens indiener het verbeteren van het landschap en het in stand houden van het bollenareaal.

Reactie gemeente Teylingen:

Vooraf wordt opgemerkt dat de indiener waarschijnlijk de pijlers van de ISG (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek) bedoelt. De GOM is de uitvoeringsorganisatie van de ISG. Hoe indiener de realisatie van de nieuwe woningen aan de zuidzijde van het perceel voor zich ziet is niet geheel duidelijk. Voor het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Door de sloop van ruim 10.000 m² aan bedrijfsopstallen is er ruimte gecreëerd voor het op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde manier inpassen van 3 nieuwe woningen. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de meest logische locatie voor de inpassing van deze woningen in het bestaande bebouwingslint ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing. Immers neemt per saldo de ruimtelijke kwaliteit toe door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het inpassen van 3 nieuwe woningen. Vanaf de Torenlaan worden hiermee enkele doorzichten gecreëerd die er op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' niet zijn. Ook vanaf de Teylingerlaan, Munnikenlaan en Oude Herenweg zullen de doorzichten verbeteren.

Door de nieuwe woningen conform het voorstel van initiatiefnemer meer zuidelijk te realiseren, zullen deze woningen juist meer centraal in het gecreëerde open landschap komen te liggen. Dit doet juist afbreuk aan de zichtlijnen. Indiener geeft terecht aan dat de pijlers van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek (ISG) bestaan uit het verbeteren van het landschap en het in stand houden van het bollenareaal. Dat is precies waar het bestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' aan bijdraagt. Immers is ruim 10.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt ruim 13.000 m² aan 1^e klas bollengrond ingepast. Tevens komen er 3 nieuwe woonkavels voor terug. Niet alleen zorgt dit voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook zorgt dit voor een verbetering van de doorzichten naar het landschap. Het plan draagt daarnaast niet alleen bij aan het in stand houden van het bollenareaal. Het plan voorziet juist in de inpassing van ruim 13.000 m² aan nieuwe bollengrond. Voor een verdere toelichting over de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar pagina 11 en 12 uit de toelichting van het bestemmingsplan en naar het stedenbouwkundige kader dat is opgenomen als bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin ook de landschappelijke inpassing is meegenomen.

Conclusie: Zienswijze 1 zorgt niet voor inhoudelijke aanpassingen aan het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout.



Zienswijze 2

Nota beantwoording inspraakreacties Torenlaan tussen 4 en 6

Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie heeft indiener van zienswijze 2 de 'nota van beantwoording inspraakreacties Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' ontvangen. Indiener geeft aan dat de inspraakreacties zijn samengevat in de nota en dat er onterechte conclusies worden getrokken zoals: *'Tot slot wordt opgemerkt dat indiener van de inspraakreactie in de basis niet tegen het voorontwerpbestemmingsplan is, maar de geuite bezwaren worden gebruikt als hefboom om op grond van gelijkwaardigheid en rechtsgelijkheid het e.e.a. op eigen perceel mogelijk te maken. Zoals eerder uitgelegd zijn beide situaties niet vergelijkbaar en vormt de inspraakreactie geen aanleiding om het plan aan te passen'.* Hier is indiener het niet mee eens.

Reactie gemeente Teylingen:

Indiener van zienswijze 2 heeft gelijk over dat de inspraakreacties zijn samengevat. De ingediende zienswijzen worden ook samengevat. Zienswijze 2 van indiener bedraagt namelijk 10 pagina's. Er zal kort en bondig op hoofdpunten die inhoudelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 worden ingegaan. Alleen de belangrijke en relevante informatie wordt gefilterd en in de 'nota van beantwoording zienswijzen' opgenomen. In de beantwoording van de inspraakreacties is inderdaad de conclusie getrokken dat indiener op grond van gelijkwaardigheid en rechtsgelijkheid probeert om op eigen perceel een woning te realiseren. Indien indiener een ander doel voor ogen heeft staat het indiener uiteraard vrij om dat doel kenbaar te maken. Een ander doel is echter niet gebleken uit de aangeleverde informatie en de diverse gevoerde ambtelijke gesprekken.

Ongelijke behandeling

Indiener van zienswijze 2 voelt zich ongelijk en onrechtvaardig behandeld en vindt dat de gemeente onjuiste informatie verstrekt. Daarvoor heeft indiener de volgende argumenten (gemakshalve wordt hier de nummering van de zienswijze aangehouden):

1. In 2003 krijgt indiener van het college van B&W te horen dat indiener niet mag wonen in een agrarische bedrijfswoning aan de Torenlaan 4 waarvoor een agrarische bestemming geldt en geen woonbestemming. De betreffende ex- wethouder woont nu zelf in een van de naar burgerwoningen om te zetten agrarische bedrijfswoningen aan de Torenlaan (onderdeel van het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6).
2. Volgens indiener is er destijds door het gehele ambtelijke apparaat gezocht naar een brief om te kunnen handhaven. Nu er voor het plan Molenaar en van Ginhoven twee bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, voelt dit als een ongelijke behandeling.
3. Uit nalatenschap heeft indiener in 2003 de bedrijfswoning gekregen en zij hebben toen een zienswijze ingediend tegen een toentertijd in voorbereiding zijnde ontwerpbestemmingsplan met het verzoek een woonbestemming toe te kennen. In 2004 werd desondanks het gehele perceel een agrarische bestemming gegeven. Indiener geeft aan dat de Raad van State in 2006 en in 2010 heeft geoordeeld dat het perceel gewijzigd dient te worden naar een woonbestemming. Volgens indiener heeft de gemeente na de eerste uitspraak in 2006 de bestemming weer gewijzigd naar 'open weidegebied' en na de tweede uitspraak in 2010 de bestemming gewijzigd naar 'agrarisch'. Het gemeentelijk handelen getuigt hiermee volgens indiener van weinig respect naar de Raad van State.
8. In 2015 wordt naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State eindelijk de woonbestemming toegekend aan het perceel van indiener in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Het duurt dus 12 jaar voordat de gemeente uiteindelijk de juiste bestemming aan het perceel toekent. Voor het plan Molenaar en van Ginhoven worden 2 bedrijfswoningen, waarvan er 1 geen enkele relatie heeft met Molenaar en van Ginhoven, omgezet naar burgerwoningen.



Reactie gemeente Teylingen

Hieronder wordt per ingebracht punt van initiatiefnemer door de gemeente Teylingen gereageerd voor zover dit van belang is voor het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout.

1, 2, 3 en 8: Het bewonen van een bedrijfswoning is niet toegestaan zolang er geen binding is met een bijbehorend (agrarisch) bedrijf. Aangezien het plan Torenlaan tussen 4 en 6 bestaat uit het wegbestemmen van de bedrijfsopstallen, bestaat er geen aanleiding om de bedrijfswoningen te behouden. Het omzetten van de bestemmingen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is daarmee een logisch gevolg. Hoe er destijds in de casus van indiener is omgegaan met de agrarische bestemming in relatie tot de mogelijkheden voor bewoning van het huis, is voor de huidige context niet meer relevant. Inzichten en handelwijzen kunnen door de jaren heen veranderen. De gemeente Teylingen leert ook van het verleden. Dat het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming in het geval van indiener destijds een slepend en langdurig traject geweest is, wil nog niet zeggen dat dit maatgevend zou moeten zijn voor dergelijke gevallen in de toekomst. Op basis van de huidige inzichten en de ruimtelijk gegeven context is het logisch om de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen mee te nemen in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de nieuw te bouwen woningen aan de 'Torenlaan tussen 4 en 6'.

4. In 2005 heeft indiener geen vergunning gekregen voor een nieuwbouwwoning op zijn perceel (er ontbrak een woonbestemming). Er mocht alleen worden verbouwd en in ruil voor het kleiner maken van de schuur, mocht de inhoud van de woning met 10 % toenemen tot 480 m3. Dit voelt onrechtvaardig omdat woonkavel 3 uit het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 een inhoud van 850 m3 mag hebben.

Reactie gemeente Teylingen:

4: Het feit dat indiener in 2005 geen vergunning gekregen heeft voor het nieuwbouwen van een woning en alleen de bestaande agrarische woning mocht worden uitgebreid naar maximaal 480 m3, vormt geen steekhoudend argument om de inhoudsmaat van de 3^e bouwkavel van 850 m3 uit het plan 'Torenlaan tussen 4 en 6' ter discussie te stellen. Indiener verwijst naar een situatie van meer dan 15 jaar geleden. De ruimtelijke context is inmiddels veranderd. Er gelden andere bestemmingsplannen, er is nieuw gemeentelijk beleid en we zijn op dit moment bezig met een procedure voor de inpassing van ruim 13.000 m2 aan bollengrond en 3 nieuwe GOM- woningen die zowel gezamenlijk als individueel in massa en oppervlak niet in de buurt komen van de bebouwingsmassa die op grond van de bestemming 'agrarisch handels- en exportbedrijf' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' nog steeds is toegestaan op de betreffende locatie. Daar vindt dus een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats doordat de bebouwingsmassa aanzienlijk afneemt. Bovendien is de inhoudsmaat van 850 m3 op stedenbouwkundige wijze verantwoord in het stedenbouwkundige kader zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de door indiener beschreven situatie neemt de bebouwingsmassa niet af en wordt de inhoud van de woning vergroot. De ruimtelijke context van de situatie die indiener benoemd is dus niet vergelijkbaar met de huidige context voor het plan 'Torenlaan tussen 4 en 6'. Van een gelijk geval en ongelijke behandeling is geen sprake. Daarmee is de ingebrachte informatie ook niet relevant voor de ruimtelijke afweging die gemaakt is voor het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6.

5. In 2011 heeft indiener naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een overleg met de wethouder en een ambtenaar over de mogelijkheden voor het uitbreiden van de bestaande woning en het nieuwbouwen van een nieuwe woning naast de bestaande woning. Uit het overleg blijkt dat er geen mogelijkheden zijn voor het vergroten van de bestaande woning en er voor een nieuwe woning in het bebouwingslint een GOM afdracht moet worden gedaan. In het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 zijn bouwregels, bouwvlakken en voorgevelrooilijnen wel aangepast. Indiener denkt dat dit dient om initiatiefnemer tegemoet te komen, maar indiener mocht destijds zelf geen bouwvlak aanpassen of afwijken van de toentertijd geldende bouwregels.

Reactie gemeente Teylingen:

5: *Indiener verwijst opnieuw naar een situatie uit het verleden (2011) waarbij de bestaande agrarische woning van indiener niet mocht worden verplaatst en mocht worden uitgebreid. Indiener vindt het oneerlijk dat er wel 3 woningen worden gebouwd waarvoor de bouwvlakken, bouwregels en rooilijnen zijn aangepast. Zoals eerder aangegeven gaat indiener voorbij aan het feit dat de aangedragen situatie van indiener niet identiek is aan die bij het plan 'Torenlaan tussen 4 en 6'. Immers neemt het bebouwingsoppervlak op het perceel Molenaar en van Ginhoven aanzienlijk af waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor het inpassen van nieuwe woningen. Per saldo verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de grote afname van het bebouwd oppervlak. Hiermee draagt het plan direct bij aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Teylingen zoals omschreven in de ISG. De plannen van indiener dragen hier niet direct aan bij. Immers bestaan de plannen van indiener structureel uit een bebouwingstoename en dat past niet binnen de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals omschreven in de ISG. De plannen zijn hierdoor niet vergelijkbaar. Er is geen sprake van een gelijk geval of ongelijke behandeling. De ingebrachte informatie is niet relevant voor de ruimtelijke afwegingen die gemaakt zijn bij het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6.*

6. Sinds 2011 zijn er voor het perceel Molenaar en van Ginhoven plannen voor woningbouwontwikkeling. Indiener toont ook interesse en wordt omarmt bij het planinitiatief. Hierdoor ontstaat een plan voor de bouw van 25 GOM woningen op de percelen van Molenaar en van Ginhoven en het perceel van indiener van zienswijze. De gemeente en de GOM geven aan dat indiener alleen een overeenkomst kan ondertekenen als Molenaar en van Ginhoven daarmee instemt. De plannen van indiener worden dus afhankelijk gesteld van Molenaar en van Ginhoven. Indiener vindt dat de gemeente verwijt maakt dat indiener het indienen van zienswijze gebruikt als hefboommiddel om een ontwikkeling op eigen perceel mogelijk te maken. Volgens indiener is het juist andersom. Volgens indiener zou de gemeente stil moeten staan bij de grote kans van slagen die zijn afgewezen principeverzoek uit 2019 zou hebben als het plan Torenlaan tussen 4 en 6 geen doorgang zou vinden.

Reactie gemeente Teylingen:

6: *Indiener beschrijft dat de plannen van indiener in 2011 worden betrokken bij de plannen van Molenaar en van Ginhoven. Uiteindelijk wordt het integreren van de plannen van indiener afhankelijk gesteld van het akkoord van Molenaar en van Ginhoven. De plannen van indiener worden daarmee volgens indiener afhankelijk gemaakt van Molenaar en van Ginhoven. De gemeente Teylingen sluit zich aan bij deze analyse. Om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken aan de Torenlaan ligt het voor de hand om de bedrijfsbebouwing van Molenaar en van Ginhoven te slopen (zoals inmiddels is gedaan). Zonder de sloop van deze bedrijfsbebouwing zouden er geen GOM- woningen in het lint kunnen worden gebouwd, omdat er in dat geval geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering zou optreden en het bouwen van GOM- woningen daarmee niet bijdraagt aan de ISG doelstellingen. Het is dus logisch dat de plannen van indiener destijds afhankelijk werden gesteld van het akkoord van Molenaar en van Ginhoven, omdat Molenaar en van Ginhoven ook de partij is die zorgt voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Inmiddels is de ruimtelijke context veranderd en heeft een nieuw plan zich ontwikkeld. Het verleden is wat dat betreft niet heel relevant voor het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6.*

Indiener geeft aan het de gemeente kwalijk te nemen dat in de beantwoordingsnota van de inspraakreacties wordt gesproken over dat de bezwaren van indiener een hefboommiddel zouden zijn om op eigen perceel het e.e.a. mogelijk te maken. Afgevraagd wordt door de gemeente welk doel indiener dan wel heeft middels het uiten van deze bezwaren. Recent hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met indiener met als doel om de mogelijkheden voor het bouwen van een woning op het betreffende perceel van indiener te onderzoeken. De woorden 'ongelijk' en 'oneerlijk' maken structureel onderdeel uit van de argumentatie van indiener in de betreffende zienswijze. Het ontgaat de gemeente welk doel indiener dan wel heeft, als het doel niet is om op basis van rechtsgelijkheid het bouwen van een woning op eigen perceel mogelijk te maken.



Indiener verwacht dat zijn plan (het afgewezen principeverzoek uit 2019 voor de bouw van 3-woningen waarvan 2 in de 2^e lijn) een grote kans van slagen heeft indien het plan Torenlaan tussen 4 en 6 geen doorgang zou vinden. Immers bestaan er dan geen doorzichten meer aan de Torenlaan, waardoor de gemeente niet als weigeringsgrond zou kunnen gebruiken dat het plan van indiener ten koste gaat van zichtlijnen. De logica in de beargumentering van indiener ontgaat de gemeente, omdat er op het perceel van indiener op grond van het vigerende bestemmingsplan geen bebouwingmogelijkheden zijn voor een woning en hier op grond van eerdere bestemmingsplannen ook nooit een bebouwingmogelijkheid geweest is. Het perceel van indiener vormt op zichzelf dus al een doorzicht naar de bollenvelden vanaf de Torenlaan. Iedere vorm van bebouwing zou afbreuk doen aan dat bestaande doorzicht. Daarnaast is het zo dat als het plan 'Torenlaan tussen 4 en 6' geen doorgang zou vinden de situatie in planologisch opzicht weer identiek is aan de situatie van het afgewezen principeverzoek van indiener uit 2019.

7. In oktober 2012 haakt de initiatiefnemer (Roma Nova) van het eerdere plan voor de bouw van 25 GOM-woningen af, waardoor ook de plannen van indiener geen doorgang vinden. De plannen worden niet verder ontwikkeld. Indiener vraagt soms maandelijks naar de voortgang van eventuele projecten op het terrein van Molenaar en van Ginhoven. In juli 2015 wordt indiener na aandringen geïnformeerd over de totstandkoming van een overeenkomst voor een nieuw plan. Indiener wordt verrast door een positief principeverzoek voor dit nieuwe plan in juni 2015. De eerdere plannen van indiener maken geen onderdeel uit van dit nieuwe plan voor de bouw van 16 GOM- woningen. Indiener is niet betrokken bij deze planontwikkeling ondanks de toezegging dat de partijen elkaar op de hoogte zouden houden van nieuwe plannen op het terrein.

Reactie gemeente Teylingen:

7: Het staat initiatiefnemers vrij om plannen te ontwikkelen zonder dat indiener daar direct bij wordt betrokken. Eventuele toezeggingen over het informeren van principeplannen hoeven niet te worden nagekomen door initiatiefnemers. Indiener heeft wat dat betreft niet het eerste belang. Het primaire belang ligt bij de eigenaar van het betreffende terrein Molenaar en van Ginhoven. Daarnaast ging het ook nog maar om een principeverzoek. Niet uit te sluiten valt dat indiener in een later stadium alsnog op de hoogte zou zijn gebracht van de ontwikkelingen op het terrein. Verder heeft het betreffende plan waar indiener naar verwijst nooit doorgang gevonden. Dus het heeft ook weinig relevantie om hier lang bij stil te staan.

9. In 2015 heeft indiener plannen om een nieuw huis te bouwen. Het plan is niet uitvoerbaar omdat het plan te dicht op toenmalig bestaande bebouwing op het perceel van Molenaar en van Ginhoven wordt gesitueerd. In het bebouwingslint bouwen (naast de bestaande woning van indiener) is naar zeggen van indiener volgens de gemeente wel mogelijk. Indiener treft daarom voorbereidingen om de bestaande woning te verkopen en plannen te ontwikkelen voor het bouwen van woningen op het perceel ernaast.

10. In 2016 heeft indiener oriënterende gesprekken met de GOM en de gemeente over de mogelijkheden voor het bouwen van 4 GOM woningen op het perceel van initiatiefnemer dat zich naast de voormalige woning van indiener bevindt.

11. In november 2015 beslist de gemeente Teylingen positief over een principeverzoek voor de bouw van 16 woningen op het terrein van Molenaar en van Ginhoven. Bouwen in de 2^e lijn was hierbij geen probleem. Dit terwijl het principeverzoek van indiener in 2019 werd afgewezen op bouwen in de 2^e lijn.

14. In januari 2019 wordt indiener verrast door bericht in de krant over sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Molenaar en van Ginhoven. Indiener verzoekt direct aan alle partijen om aan de tafel te gaan zitten, omdat indiener een erfdiensbaarheid heeft met Molenaar en van Ginhoven.

15. Op 22 maart 2019 wordt door indiener principeverzoek ingediend voor de bouw van 3 GOM woningen. Het verzoek wordt afgewezen omdat er niet in de tweede lijn mag worden gebouwd en omdat dit belemmerend werkt voor de zichtlijnen. In de beantwoordingsnota van de inspraakreacties Torenlaan tussen 4 en 6 leest indiener tussen de regels door dat bouwen in de 2^e lijn nog steeds mogelijk is. In dezelfde nota is een luchtfoto opgenomen met zwarte pijlen die zichtlijnen zouden suggereren. Indiener is het daar niet mee eens omdat er geen rekening zou zijn gehouden met erfbeplanting en het bouwen van de 3 nieuwe woningen de gecreëerde zichtlijnen weer teniet doet. Indiener leest in de betreffende



nota dat woningbouw op het perceel van indiener juist afbreuk dat aan de doorzichten. Dat zou volgens indiener dan ook moeten gelden voor Molenaar en Van Ginhoven. Indiener voelt zich ongelijk behandeld.

Reactie gemeente Teylingen:

9, 10, 11, 14 en 15: Indiener geeft aan dat de bestaande bedrijfswoning verkocht wordt en dat indiener plannen ontwikkelt voor de realisatie van GOM- woningen op het perceel ernaast. Hier heeft indiener in 2016 oriënterende gesprekken over met de gemeente en de GOM. Uiteindelijk worden de plannen in 2019 afgewezen op grond van bouwen in de 2^e lijn en het afbreuk doen aan de bestaande doorzichten naar het achterliggende bollenland. Dit terwijl in 2016 positief werd geadviseerd over een principeverzoek voor het bouwen van 16 woningen op het terrein van Molenaar en van Ginhoven. Bouwen in de 2^e lijn mag dus wel zegt indiener.

Indiener gaat zoals eerder vermeld voorbij aan het feit dat zijn specifieke situatie vanuit ruimtelijk opzicht niet vergelijkbaar is met de situatie Molenaar en van Ginhoven. Immers is de sloop van de bedrijfsbebouwing altijd uitgangspunt geweest voor ontwikkelingen op het terrein van Molenaar en van Ginhoven. Hierdoor neemt het bebouwingsoppervlak af en kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Dit betreft het cruciale onderdeel waar indiener in zijn beargumentering structureel aan voorbij gaat en waarvan de plannen van indiener verschillen van de plannen voor het terrein van Molenaar en van Ginhoven. De plannen van indiener voorzien namelijk structureel in een toename van de bebouwing.

Daarnaast vergeet indiener ook te melden dat de plannen voor de 16 GOM- woningen geen doorgang hebben gevonden. In 2019 is er namelijk een nieuw principeverzoek ingediend voor de bouw van 3 GOM woningen die keurig in het lint worden gebouwd en waar geen sprake is van 2^e lijns bebouwing. Zoals eerder aangegeven kunnen beleidsmatige inzichten veranderen door de jaren heen. Het plan Molenaar en van Ginhoven voorziet niet in 2^e lijns bebouwing. Het nut en de noodzaak om langdurig op het aspect 2^e lijns bebouwing in te gaan ontbreekt daarom ook voor de ruimtelijke afwegingen die gemaakt zijn in het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6.

Ook is indiener het niet eens met het feit dat zijn plan afbreuk doet aan de doorzichten. Indiener verwijst in zijn motivering naar het plan Molenaar en van Ginhoven waarbij aangevoerd wordt dat er door het inpassen van de 3 nieuwe woningen geen doorzichten meer zullen bestaan vanaf de Torenlaan. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met erfbeplanting zoals bomen en hagen.

Indiener gaat voorbij aan het feit dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' helemaal geen doorzichten bestaan en dat de bestaande planologische situatie bestaat uit een massief bedrijfsgebouw. De inpassing van de 3 nieuwe woningen zorgen wel degelijk voor een verbetering van de zichtlijnen vanaf de Torenlaan. Ruimtelijk en landschappelijk gezien maakt het namelijk nogal een verschil of je naar een boom of een haag (van max 1,5 meter hoog) kijkt (waar ook doorheen en overheen gekeken kan worden), of dat je tegen een massief bedrijvencomplex aankijkt. Daarnaast dient er ook rekening te worden gehouden met zichtlijnen vanuit andere richtingen zoals de Teylingerlaan en de Oude Herenweg.

Indiener geeft aan dat van het creëren van de doorzichten geen sprake is omdat er geen rekening is gehouden met hagen en andere erfbeplanting. Indiener ondersteunt dit verhaal met foto's. Op deze foto's is het bedrijfscomplex van Molenaar en van Ginhoven nog te zien. Bij het wegdenken van dit complex en het denkbeeldig inpassen van 3 veel kleinere woningen is ook op basis van de foto's van indiener te zien dat met het slopen van de bedrijfsbebouwing en het inpassen van deze 3 nieuwe woningen een grote positieve bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de zichtlijnen op diverse punten worden verbeterd. Die conclusie zou alleen al kunnen worden getrokken bij bestudering van de cijfers. Immers wordt een bedrijvencomplex van ruim 10.000 m² gesloopt. Daarvoor wordt ruim 13.000 m² aan bollengrond ingepast en worden er 3 nieuwe woningen toegevoegd (allen met een kaveloppervlak beneden de 1000 m²). Objectief gezien kan niet anders dan geconcludeerd worden dat het plan van Molenaar en van Ginhoven zorgt voor een verbetering van de zichtlijnen en er sprake is van een verbetering van de



ruimtelijke kwaliteit. Het plan van Molenaar en van Ginhoven verschilt daarmee van het plan van indiener. Indiener voegt namelijk bebouwing toe op een plek waar geen bebouwing is toegestaan. Molenaar en van Ginhoven ruimt (incourante) bebouwing op. Er is geen sprake van een gelijk geval of van ongelijke behandeling. Verder wordt voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige kader zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6.

12. Indiener geeft aan dat in 2016 verschillende keren is toegezegd om indiener op de hoogte te houden van ontwikkelingen omtrent het plan van Molenaar en van Ginhoven. Later dat jaar heeft indiener een gesprek met de wethouder en een ambtenaar omdat ze van plan zijn hun woning te gaan verkopen, om op het perceel daarnaast een nieuwbouwwoning in het lint te bouwen. De wethouder en de ambtenaar geven volgens indiener aan dat dit wel zou moeten gaan lukken. Indiener vraagt opnieuw naar de ontwikkeling omtrent Molenaar en van Ginhoven, maar de wethouder wordt het zwijgen opgelegd door de ambtenaar. Zoals onlangs bekend gemaakt hebben burgemeester en wethouders volgens indiener op 12 mei 2016 een exploitatieovereenkomst gesloten met Molenaar en Van Ginhoven. Indiener vindt dus dat de gemeente willens en wetens verkeerde informatie heeft verstrekt door geen informatie te verstrekken.

13. In 2016 geeft indiener opdracht voor de verkoop van de woning. Als de gemeente Teylingen eerlijk en transparant was geweest over de gesloten overeenkomst, had indiener de woning niet verkocht. Immers had dan uitvoering kunnen worden gegeven aan het eerdere bouwplan dat door aanwezigheid van de bedrijfsopstallen van Molenaar en van Ginhoven geen doorgang kon vinden. Indiener voelt zich ernstig benadeeld door het achterhouden van de anterieure overeenkomst

Reactie gemeente Teylingen:

12 en 13: Indiener geeft aan dat er in 2016 diverse malen contact is geweest met gemeenteambtenaren om indiener op de hoogte te houden van ontwikkelingen omtrent Molenaar en van Ginhoven. Uit het contact blijkt dat er niets bijzonders te melden valt. Onlangs bleek echter volgens indiener dat de gemeente in 2016 een anterieure exploitatie overeenkomst met Molenaar en van Ginhoven gesloten had over de ontwikkeling van het perceel. Indiener heeft deze informatie gehaald van de gemeentelijke website waarop de kennisgeving van de recent afgesloten anterieure overeenkomst gepubliceerd stond. Indiener is daarover verbolgen omdat de gemeente die informatie niet had mogen achterhouden, omdat ze anders de woning nooit zouden hebben verkocht. De genoemde datum in de publicatie op de website betrof echter een verschrijving. Er is nooit een overeenkomst in 2016 opgesteld tussen de gemeente en Molenaar en van Ginhoven. Deze overeenkomst is pas in 2020 gesloten en gepubliceerd in de Teylinger. De overeenkomst is recent in 2021 aangepast en aangevuld op onderdelen. Het is dus niet zo dat de gemeente bewust informatie achtergehouden heeft voor indiener. De aannames van indiener berusten kennelijk op een misverstand.

16. In juli 2019 heeft indiener een WOZ- beschikking gekregen waar indiener zich niet in kan vinden. Het gaat immers om een perceel bestemd voor wonen, maar waar op grond van de bouwregels geen woning kan worden gebouwd. Indiener vraagt zich af of dit geen planologische dwaling is.

17. In 2019 wordt een initiatief voor de bouw van 3 GOM- woningen tegenover het perceel van de indiener goedgekeurd en dit wordt besproken tijdens een commissievergadering. Indiener vraagt zich af of de doorzichten hier dan geen rol spelen. Het agendapunt wordt tijdens de commissievergadering nog van de agenda gehaald, omdat initiatiefnemer niet zou hebben voldaan aan een voorwaarde van de gemeente.

Reactie gemeente Teylingen:

16 en 17: De WOZ beschikking die indiener ontvangen heeft houdt geen verband met het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 en is dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant. Indien indiener het niet eens is met de WOZ beschikking kan indiener in bezwaar gaan bij de heffingsambtenaar. Overigens lijkt de WOZ beschikking een gevolg van het feit dat indiener zo graag een woonbestemming wilde hebben op de grond die voorheen als agrarisch te boek stond.



In 2019 zou de overbuurman van de indiener wel een positief principestandpunt hebben ontvangen van de gemeente voor de realisatie van 3 GOM- woningen. Blijkbaar spelen de doorzichten volgens de indiener voor dat verzoek geen rol. Echter is er voor het betreffende principeverzoek waar indiener naar verwijst nooit een positief principestandpunt ingenomen door het college van B&W die aannahme van indiener berust niet op waarheid.

18. In september 2020 spreekt indiener in bij de commissievergadering ruimte. Aanleiding was het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6. Indiener voelt zich ongelijk behandeld om bovenstaande redenen. Naar aanleiding van het inspreken bij de commissie heeft indiener diverse overleggen met wethouder Volten en gemeente ambtenaren om de mogelijkheden voor de bouw van een woning op zijn perceel te bespreken. Afgesproken is dat een landschapsadvies wordt ingewonnen bij landschapsarchitect Bosch & Slabbers. Indiener doet naar aanleiding van een van de overleggen met de gemeente een voorstel om 2000 m2 bollengrond af te staan in ruil voor de bouw van de woning.

Samenvatting

Samengevat geeft indiener aan zich ongelijk behandeld te voelen en beticht de gemeente van onbehoorlijk bestuur gelet op de handelingen van de gemeente in de voorbije jaren.

Reactie gemeente Teylingen

18: Indiener heeft inmiddels diverse overleggen met wethouder Volten en ambtenaren gevoerd om de mogelijkheden voor de bouw van een woning op het perceel van indiener te onderzoeken. Toegezegd is dat er een landschapsadvies wordt aangevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken. Recent is aan het licht gekomen dat het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel van initiatiefnemer om landschappelijke redenen niet wenselijk is. Volgens het landschapsadvies doet het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel van indiener namelijk afbreuk aan de doorzichten naar het achterliggende bollenland. Gelet op het eerdere advies uit 2019 voor het plan van indiener komt dit negatieve landschapsadvies niet als een verrassing. Het cruciale verschil met het plan van Molenaar en van Ginhoven is dat er bij het plan van Molenaar en van Ginhoven bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd en het bebouwingsoppervlak aanzienlijk afneemt, wat een landschappelijke verbetering met zich meebrengt. Het plan van indiener voorziet in het toevoegen van bebouwing op een locatie waar nooit bebouwing heeft gestaan en nooit toegestaan geweest is. Het plan doet daarmee afbreuk aan de zichtlijnen naar de achterliggende bollenvelden vanaf de Torenlaan. Er is geen sprake van een ongelijke behandeling, omdat de plannen van Molenaar en van Ginhoven en van indiener niet te vergelijken zijn. De argumentatie van indiener over ongelijke behandeling vormt geen reden om niet in te stemmen met het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6. Er is geen sprake van een gelijk geval of van ongelijke behandeling.

Conclusie: Zienswijze 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 aan te passen.



Zienswijze 3

Landschappelijke verbetering en toename ruimtelijke kwaliteit.

Indiener van zienswijze 3 (ingediend op 4 februari 2021) begint de zienswijze met een dank aan het college voor de uitvoerige behandeling van de inspraakreacties en de verhelderende afbeeldingen. Erkent wordt ook door indiener van zienswijze 3 dat het plan vanuit planologisch juridisch oogpunt zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Toch kan indiener zich niet geheel vinden in de beantwoording van de inspraakreactie. Volgens indiener zou het namelijk beter zijn om helemaal geen greenportwoningen in het bestaande lint te bouwen, maar dit elders toe te staan op een clusterlocatie.

Reactie gemeente Teylingen:

Wij danken indiener van zienswijze 3 voor de gedeeltelijke bevestiging dat het plan wel degelijk een positieve ruimtelijke en landschappelijke invloed heeft t.o.v. de bestaande planologische situatie. Helaas moeten wij ook mededelen dat de zienswijze ingediend op 4 februari 2021 buiten de daarvoor bestemde termijn ingediend is. De zienswijze is daarmee niet ontvankelijk. Ter verduidelijking en ter toelichting zullen we toch inhoudelijk ingaan op deze zienswijze, maar de zienswijze wordt tegelijkertijd niet ontvankelijk verklaard. Indiener geeft aan dat het beter zou zijn als er geen GOM- woningen in het lint zouden worden gebouwd en dit elders op een cluster locatie zou plaatsvinden. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat het plan zoals het nu voorligt volledig past binnen de doelstellingen van de ISG (het actief vergroten van de openheid van het landschap). Voor de gemeente Teylingen bestond er daarom geen aanleiding om de mogelijkheden voor een clusterlocatie elders te onderzoeken. Het huidige plan voldoet immers al.

Raadsbesluit GOM- woningen

Indiener van zienswijze 3 is het eens met de beantwoording van de eerdere inspraakreactie over dat er in de raadsvergadering van 24 september 2020 geen raadsbesluit genomen is voor het on- hold zetten van initiatieven met GOM- woningen. Het betreurt indiener dat het college niet teruggekomen is op de toezegging van Wethouder Volten om een raadsvoorstel voor te bereiden voor het 'on hold' zetten van dergelijke initiatieven.

Reactie gemeente Teylingen:

Door de griffie van de gemeenteraad Teylingen is onderzocht of een dergelijke toezegging zou zijn gedaan. Dat is niet het geval gebleken. Sterker nog, initiatieven die in lijn zijn met de door de gemeenteraad Teylingen vastgestelde ISG waarbij ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt, worden conform bestaand beleid getoetst en behandeld.

Als de gemeenteraad zelf een moratorium wenst, moet zij zelf daartoe het initiatief nemen (in overleg met de andere Bollengemeenteraden). Het college voert niets anders dan het vastgestelde ISG-beleid uit.

Greenportwoningen Regio breed

Indiener beschrijft een algemeen beeld van de discussie omtrent GOM- woningen die op dit moment regio breed wordt gevoerd. Daarbij wordt er naar mening van indiener weinig aandacht besteed aan de landschappelijke kwaliteit. Het landschap zou steeds het onderspit delven. Indiener meent ook te hebben gelezen in de beantwoording van de inspraakreacties dat een directe omwonende van het plan Torenlaan tussen 4 en 6 wordt gestimuleerd nog een extra Greenportwoning toe te voegen aan het lint. Indiener is het hier niet mee eens en vraagt of de gemeente bereid is om initiatieven met betrekking tot de realisatie van GOM- woningen on hold te zetten totdat er regionaal duidelijkheid is over de problematiek en financieringskwesties omtrent de GOM- initiatieven.

Reactie gemeente Teylingen

In het algemene deel van indiener over de regionale problematiek omtrent de realisatie van GOM- initiatieven wordt niet specifiek ingegaan op het project Torenlaan tussen 4 en 6. We gaan er dan ook vanuit dat indiener in zijn algemene beschouwing over dat het landschap in het algemeen steeds het onderspit delft niet zozeer het plan aan de Torenlaan bedoelt wordt. Immers gaf indiener in het begin van de zienswijze nog aan dat er door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de inpassing van de bollengrond per saldo een landschappelijke verbetering opgetreden is. Deze landschappelijke verbetering heeft juridisch geen status op het moment dat het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 niet wordt vastgesteld. Immers kan er dan op grond van de vigerende bestemming een nieuw bedrijfscomplex worden gebouwd. We zijn het dus met indiener eens dat het plan zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Indiener heeft naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreacties ten onrechte opgemerkt dat een omwonende gestimuleerd wordt om elders in het lint van de Torenlaan een nieuwe GOM- woning te bouwen. Dat is een misvatting. Naar aanleiding van de raadsvergadering van 24 september waarbij door de betreffende partij werd ingesproken, hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met de gemeente om de mogelijkheden voor de bouw van een woning te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan is een landschapsadvies opgevraagd waaruit geconcludeerd kan worden dat het op de betreffende locatie om landschappelijke redenen niet wenselijk is om naast de 3 nieuw in te passen woningen aan de Torenlaan tussen 4 en 6 nog een nieuwe vrijstaande woning toe te voegen aan het lint. Immers zou deze woning dan worden ingepast op een locatie waar in de huidige situatie geen bebouwing toegestaan is en waar dus een bestaande zichtlijn naar het achterliggende bollenlandschap bestaat. Er is niet meer toegezegd dan dat de mogelijkheden voor het bouwen van de woning zouden worden onderzocht. Dat is inmiddels dus gedaan waarbij duidelijk is dat het vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk is om daar nog een extra woning te bouwen. De komende tijd zullen er nog gesprekken plaatsvinden over de (on)mogelijkheden voor deze plannen van indiener van zienswijze 2 en eventuele alternatieven. Er is niets toegezegd over het bouwen van een extra GOM- woning of het stimuleren van het aanvragen daarvan.

Indiener vraagt de gemeente om GOM initiatieven on hold te zetten. Met verwijzing naar de eerdere reactie van de gemeente op deze zienswijze kan de beantwoording volstaan.

Conclusie: Zienswijze 3 is niet ontvankelijk omdat de zienswijze niet binnen de daarvoor bestemde termijn is ingediend. De zienswijze zorgt niet voor wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 Voorhout.



3 Conclusies

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om deze nota van beantwoording evenals het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 vast te stellen. Voor de volledigheid worden er in de bijlage (bijlage 1) van deze nota van beantwoording enkele foto's opgenomen ter ondersteuning van de argumentatie.



4. ambtshalve wijzigingen

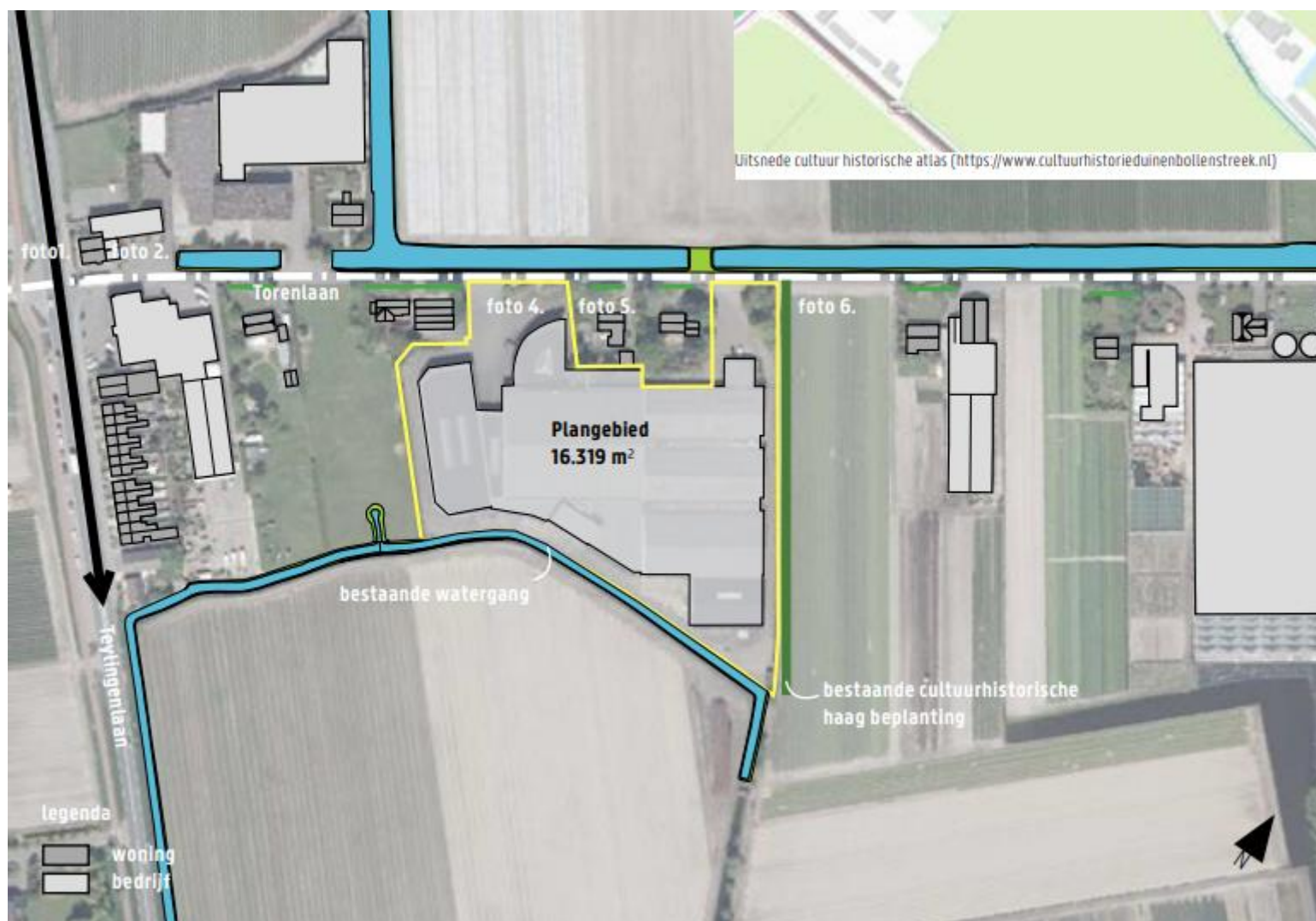
Abusievelijk was in het ontwerpbestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6' nog het oude woonbeleid van de gemeente Teylingen opgenomen. Sinds 24 september 2020 geldt het nieuw woonbeleid in de gemeente Teylingen, Het 'woonprogramma Teylingen 2020- 2024'. In het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 is het nieuwe woonbeleid opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Technisch gezien zorgt dit niet voor inhoudelijke wijzigingen aan het plan omdat het plan voldoet aan zowel 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 doorgevoerd als ambtshalve wijziging ter verbetering van het plan.



Bijlage 1



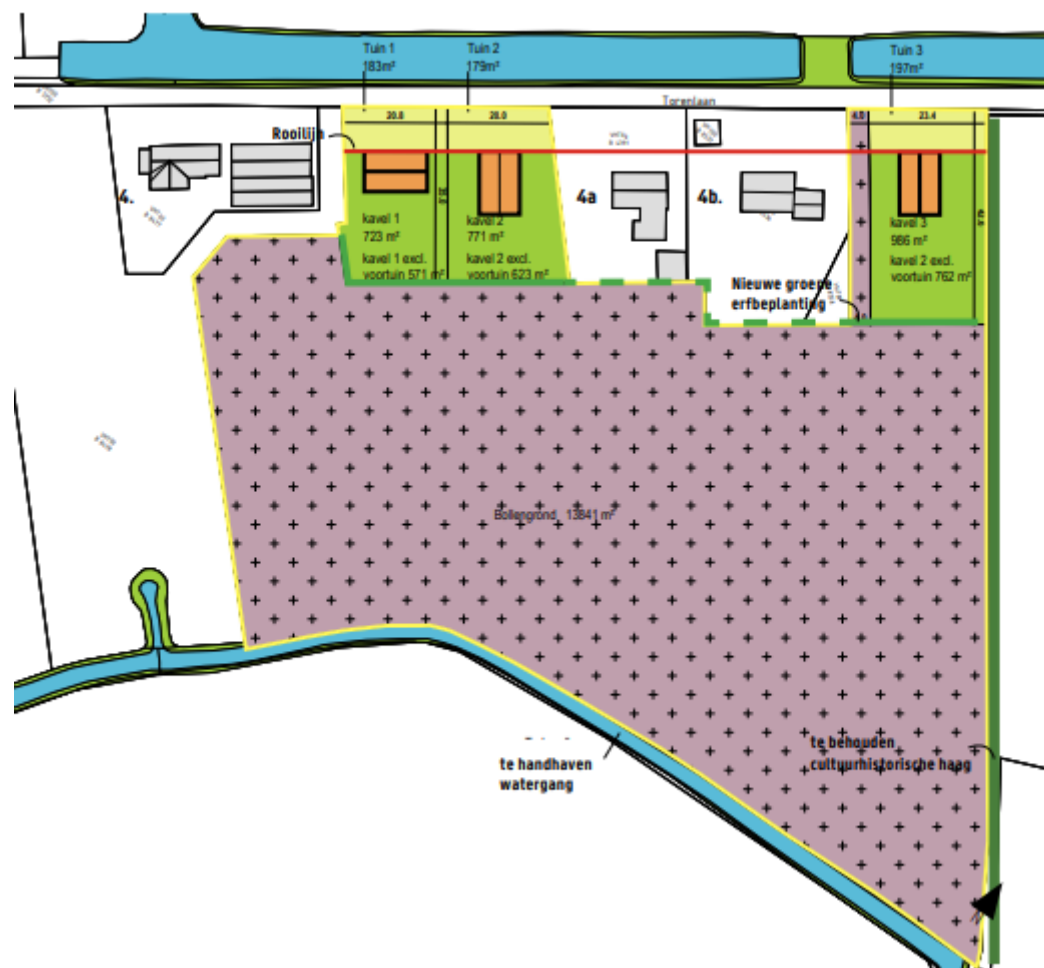
Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie met herkenbare toekomstige woonkavels.



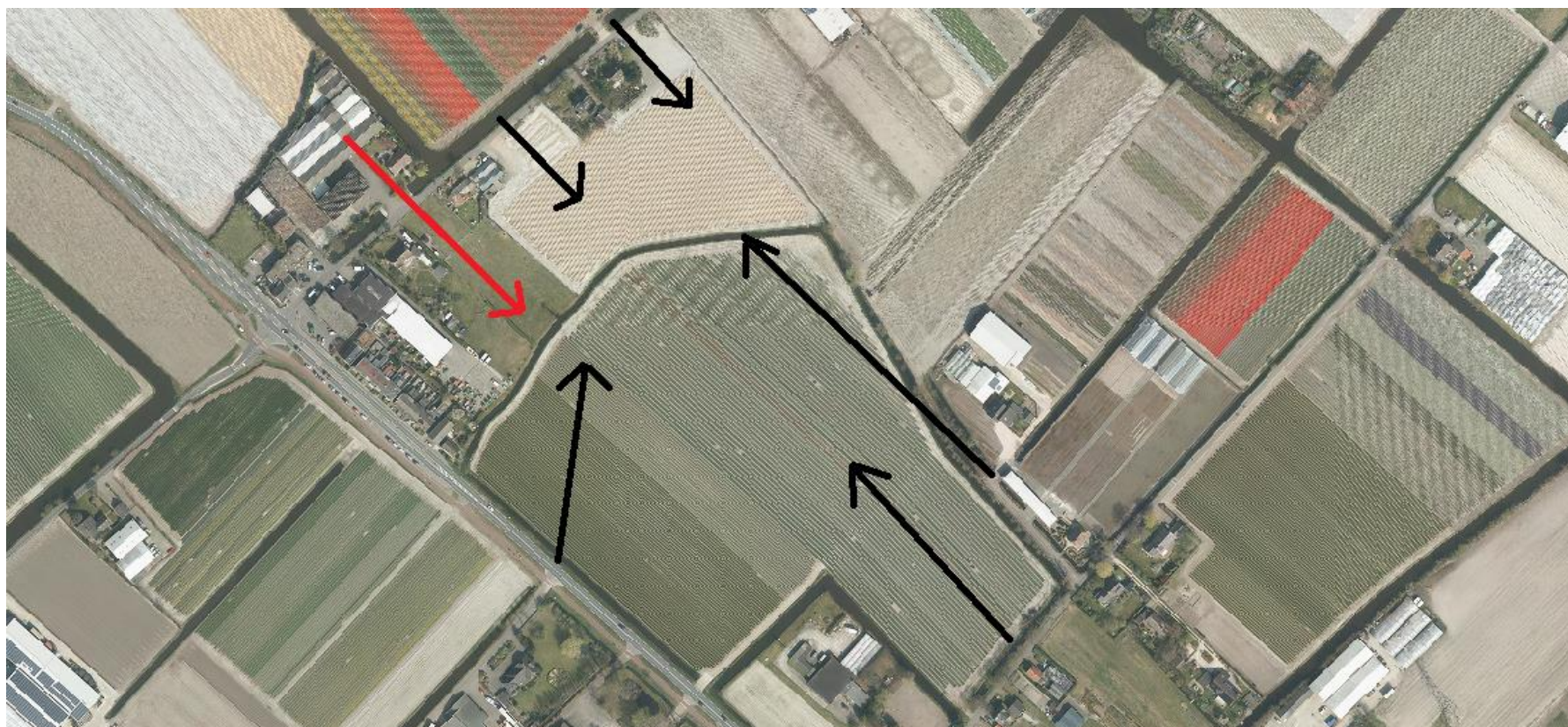
Afbeelding 2: voormalige bebouwing conform huidige planologische situatie (op grond van bestemmingsplan Buitengebied Teylingen)



Afbeelding 3: Luchtfoto bebouwing bestaande planologische situatie (toegestaan volgens bestemmingsplan).



Afbeelding 4: Tekening toekomstige planologische situatie



Afbeelding 5: Luchtfoto

Vanaf de Torenlaan, Teijlingerlaan, Oude Herenweg en Munikkenlaan zullen verbeteringen van de doorzichten ten opzichte van de bestaande planologische situatie juridisch worden vastgelegd met het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 (zie zwarte pijlen). In alle opzichten vormt het een verbetering t.o.v. het bestaande planologische regime het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.