

Nota van beantwoording
Inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout

*Versie: 25 november 2020
Opstellers: Richard Rietveld en Fedor Jansen
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen: Z-20-138067*





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	p. 3
2. Inspraakreacties.....	p. 4
3. Vooroverlegreacties.....	p. 14
4. Conclusie.....	p. 14
5. Bijlage 1.....	p. 15



1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 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 16.000 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 (Torenlaan 4a en b) worden omgezet naar burgerwoningen. Het initiatief past niet binnen de vigerende bestemming 'bedrijf- agrarisch handels- en exportbedrijf'. Daarom is het voorontwerpbestemmingsplan 'Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout' opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Middels het collegebesluit van 25 augustus 2020 is het voorontwerp ter inzage gelegd en is de procedure voor inspraak en vooroverleg gestart. Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 september 2020 tot en met woensdag 14 oktober 2020. Er hebben enkele belanghebbenden op het plan gereageerd middels een inspraakreactie. Tevens hebben een aantal vaste vooroverlegpartners op het plan gereageerd. In dit document worden de ingediende inspraakreacties voorzien van inhoudelijke reacties. Tevens zal worden geconcludeerd of de inspraakreacties of onderdelen van inspraakreacties aanleiding vormen om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen t.o.v. van het voorontwerpbestemmingsplan.

De inspraak en vooroverlegreacties

De inspraakreacties worden in deze nota samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tevens wordt geconcludeerd of de inspraakreacties aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Nadat het college besloten heeft om in te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties en de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten, ligt het plan voor zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan en de beantwoording van de eventuele zienswijzen.

Een aantal vaste vooroverlegpartners zoals de Omgevingsdienst West Holland en de Veiligheidsregio Hollands Midden hebben ook op het plan gereageerd middels adviezen. Deze adviezen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar aanleiding van een advies van de Omgevingsdienst West Holland op een aantal punten worden gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt hiermee verbeterd.



2 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Doelstelling en taken GOM.

De GOM is opgericht om verrommeling op te ruimen en het bollenareaal in stand te houden en meer openheid en zicht te creëren.

De gesloopte bedrijfscomplex was geen 'rommel' en was een zeer coulant bedrijfspand waar vanuit de agrarische markt interesse voor was. Sloop van het bedrijfscomplex ten behoeve van de woningen heeft de vrije agrarische markt verstoord.

Reactie gemeente Teylingen:

Het klopt dat één van de doelstellingen van de GOM bestaat uit het opruimen van verrommeling in het Buitengebied van de gemeenten die zich bij het ISG-beleid hebben aangesloten. Een andere doelstelling bestaat uit het verbeteren van landschapsimpulsen door meer zicht en openheid in het bollenlandschap te creëren. De laatstgenoemde doelstelling is niet per definitie hetzelfde als de doelstelling van het 'opruimen van verrommeling'. Initiatiefnemer van het plan, de GOM en de gemeente Teylingen hebben nooit het standpunt ingenomen dat het voormalig agrarisch bedrijf Molenaar en van Ginhoven B.V. geassocieerd dient te worden als 'rommel' die moet worden opgeruimd. Het plan draagt dan ook niet alleen bij aan de doelstelling van het ISG-beleid. Wel draagt het plan bij aan de doelstelling om een landschappelijke kwaliteitsslag te maken. Immers is ruim 16.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, in de plaats hiervan wordt ruim 13.000 m² aan bollengrond ingepast. Uit deze cijfers kan worden afgeleid dat het landschap hierdoor een stuk opener wordt waardoor er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Het is ons onduidelijk op basis waarvan wordt aangenomen dat sloop van het bedrijfscomplex de vrije agrarische sector zou verstoren. Het agrarische complex is gesloopt om de genoemde landschappelijke kwaliteitsslag te kunnen maken. In ruil hiervoor worden 3 GOM- woningen ingepast in het lint (immers moet de sloop van het bedrijfscomplex ook worden gefinancierd). Hiervoor is overeenstemming bereikt tussen Initiatiefnemer en de GOM. Het plan past volledig binnen de geldende beleidskaders van de ISG en voorziet in het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het landschap opener te maken en de nieuwe woningen op stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde wijze in het landschap in te passen. Ter illustratie wordt verwezen naar bijlage 1 om aan te tonen dat het landschap daadwerkelijk opener wordt in de toekomstige situatie in vergelijking met de bestaande planologische situatie conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.

Voor wat betreft de verstoring van de agrarische vrije sector wordt opgemerkt dat niet valt in te zien dat hiervan sprake is. Immers als de markt zijn werk had gedaan, was het complex op basis van de geldende bestemming verkocht geweest. Het bedrijfscomplex heeft 3 jaar te koop gestaan en geen koper heeft zich gemeld op basis van de geldende bestemming (agrarisch handels- en exportbedrijf). Wel hebben zich initiatieven (tentenopslag, groothandel deco en bloemisterijartikelen en een peenwasserij) aangediend die in strijd waren met deze bestemming en niet passend waren binnen de ISG en de goede ruimtelijke ordening.



Geen 1^e klas bollengrond en geen transparantie GOM.

Indiener geeft aan dat er geen sprake kan zijn van de inpassing van 1^e klas bollengrond omdat het perceel qua afmetingen en omvang niet geschikt is voor de huidige bollengrond mechanisatie. Tevens wordt aangegeven dat indiener het jammer vindt dat de GOM niet transparant is omtrent de financiering van dergelijke projecten en dat indiener daarom gedwongen is om aannames te doen. Op basis van die aannames wordt de volgende stelling ingenomen: Er is uit de markt een bod uitgebracht op dit bedrijfscomplex van ± € 2.400.000,- de eigenaar in kwestie heeft dit bod kennelijk genegeerd en gekozen voor de aanbidding van de GOM, deze zal wel interessanter geweest zijn. Om deze 2,4 miljoen te realiseren zal de GOM elders minimaal ± 12 GOM woningen op een perceel van 1000 m² moeten realiseren (M&G BV mag er 3 op eigen perceel) dit kost dus 1,2 Ha, netto realiseert de GOM dus 1000 m² bollengrond. Kortom nihil bollengrond winst.

Reactie gemeente Teylingen:

De bollengrond wordt als 1^e klas bollengrond ingepast in het bestemmingsplan. Dat wordt gedaan om te waarborgen dat de landschappelijke kwaliteitsslag die wordt gemaakt ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en duurzaam behouden blijft. Immers, 1^e klas bollengrond dient zowel ruimtelijk als financieel te worden gecompenseerd. 2^e klas Bollengrond dient uitsluitend financieel te worden gecompenseerd, waardoor het bestemmen van de gronden als 2^e klas bollengrond ertoe zou kunnen leiden dat de ruimtelijke kwaliteitsslag die gemaakt is door het landschap opener te maken in theorie weer zou kunnen verdwijnen als dit financieel wordt gecompenseerd. Juist omdat het bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te verbeteren en de openheid van het landschap ook voor de toekomst te behouden, wordt de bollengrond als 1^e klas bollengrond ingepast.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer van het plan en de GOM. Dat is een overeenkomst tussen 2 partijen en daar hebben derden in principe geen zeggenschap of inspraak over.

Inspreker doet aannames over een bod dat vanuit de markt gedaan zou zijn op het bedrijfscomplex. Onduidelijk voor de gemeente is of die aannamen op feiten berust. Volgens de initiatiefnemer van het plan is deze informatie ook feitelijk onjuist. Initiatiefnemer beaamt dat er interesse is geweest in het pand vanuit andere bedrijfssectoren (zie hiervoor). Echter passen deze bedrijven niet binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen op deze locatie. Volgens initiatiefnemer is geen interesse getoond vanuit de bollenteelt in de bedrijfsopstallen. Ook bij de gemeente zijn daar geen feiten over bekend en dat is verder ook niet relevant voor het bestemmingsplan Torenlaan 4-6 Voorhout, waarmee beoogd wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Op basis van de aannames die worden gedaan lijkt indiener van de inspraakreactie te suggereren dat de GOM extra woningen op een andere locatie zou moeten realiseren om het plan te kunnen financieren en dat daardoor de netto m² aan gerealiseerde bollengrond winst ten gevolge van dit plan nihil is. Onduidelijk is op basis waarvan de aannames zijn gedaan en hoe de conclusie van indiener van zienswijzen tot stand is gekomen.

De feiten zijn dat er een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de GOM gesloten is, waarbij is vastgelegd dat er 3 nieuwe GOM- woningen op de betreffende locatie mogen worden gerealiseerd. De oppervlaktes van de betreffende kavels voor de nieuw te bouwen woningen is als volgt:

Kavel 1: 893 m²

Kavel 2: 771 m²

Kavel 3: 986 m²

Totaal: 2650 m² aan kavels voor de GOM-woningen.

Het oorspronkelijke bedrijfsperceel betrof in totaal 16.321 m². Er wordt dus netto 13.841 m² aan bollengrond toegevoegd. Het e.e.a. wordt verduidelijkt in bijlage 1. Zulks in tegenstelling tot hetgeen indiener beweert, is er dus wel degelijk sprake van een aanzienlijke bollengrond winst.



Gecreëerde openheid wordt tenietgedaan.

Beargumenteerd wordt dat de gecreëerde openheid in het landschap weer teniet wordt gedaan door de realisatie van de 3 GOM-woningen in het lint. Het met veel geld en afval gecreëerde zicht wordt hierdoor weer grotendeels teniet gedaan. Indiener adviseert om de 3 GOM-woningen niet in het lint aan de Torenlaan te plaatsen, maar in een nader te bepalen GOM-cluster op een locatie elders. Zodat de gewonnen openheid in het landschap behouden blijft.

Reactie gemeente Teylingen:

Indiener redeneert vanuit de huidige fysieke situatie op het voormalig bedrijfsperceel. Het voormalige bedrijfsperceel is nu onbebouwd ten gevolge van de sloop van het bedrijfscomplex. De realisatie van 3 nieuwe woningen zorgt vanuit dat perspectief inderdaad voor een vermindering van de gecreëerde zichtlijnen en een vermindering van de gecreëerde openheid in het landschap.

Vanuit planologisch perspectief is dat echter geen juiste benadering. Immers geldt ter plaatse nog steeds het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Op grond van dat vigerende bestemmingsplan mag conform de huidige planologische situatie ter plaatse een groot agrarisch handels- en exportbedrijf worden gerealiseerd. De huidige gecreëerde openheid ligt planologisch en juridisch gezien dus nog helemaal niet vast, ook al staat daar nu geen bebouwing. Die openheid kan pas juridisch worden vastgelegd bij het vaststellen van het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 te Voorhout. Alleen dan kan er worden gesproken over het planologisch verankeren van het creëren van openheid in het landschap.

Tevens wordt over het hoofd gezien dat het voormalige agrarische bedrijf niet zomaar gesloopt kon worden. Daarvoor is overeengekomen dat initiatiefnemer 3 nieuwe GOM-woningen mag bouwen. Immers, de sloop van het bedrijfscomplex moet ook worden gefinancierd. Het slopen van het bestaande bedrijf zonder dat daar iets tegenover staat, zou een enorme kapitaalsvernietiging betekenen.

Indiener geeft aan dat de gecreëerde openheid in het landschap weer teniet wordt gedaan door de inpassing van de 3 GOM-woningen. Na bestudering van de cijfers dient er tot een andere conclusie te worden gekomen. In de bestaande planologische situatie stond er een agrarisch handels- en exportbedrijf met een vloeroppervlak van bijna 16.000 m² aan bedrijfsopstallen. De toekomstige planologische situatie bestaat uit 3 nieuwe woonkavels van in totaal 2650 m² bruto vloeroppervlak. Op ruim 13.000 m² van het bedrijfsperceel wordt bollengrond ingepast. Objectief gezien kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de toekomstige planologische situatie in vergelijking met de bestaande planologische situatie een landschappelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt doordat de bebouwing zodanig afneemt dat het landschap een stuk opener wordt. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse vergroot en past het initiatief volledig binnen de geldende beleidskaders en het landschapsperspectief uit de ISG. In bijlage 1 van deze nota wordt het e.e.a. verduidelijkt. Tevens wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft het stedenbouwkundig plan op basis waarvan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is verantwoord. Naar aanleiding van deze en andere inspraakreacties hebben wij voor het ontwerpbestemmingsplan wat meer aandacht aan doorzichten naar het bollenlandschap besteed dan in het voorontwerp het geval was. Deze aanpassing is doorgevoerd om de landschappelijke verantwoording voor de 3 GOM- woningen te verduidelijken. Daarnaast wordt door deze ontwikkeling het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse een impuls gegeven door beëindiging van de agrarische handels -en exportactiviteiten.

Conclusie: vanwege de ingediende inspraakreactie wordt de toelichting voor de landschappelijke inpassing van de 3 GOM- woningen uitgebreid. Dit zal worden uitgebreid in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan (het stedenbouwkundige kader). Er zal meer aandacht zijn voor de zichtlijnen die door dit plan gecreëerd worden op het achterliggende bollenlandschap.



Inspraakreactie 2a en 2b

Ongelijkheid

Samengevat behelst de inspraakreactie het uiten van de teleurstelling omtrent een eerder genomen besluit van het college om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van 3 GOM-woningen nabij de betreffende planlocatie van het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6. De reden voor het niet verlenen van medewerking aan het initiatief wordt gevormd door de inbreuk die het plan doet op de zichtlijnen naar de achterliggende bollenvelden. Inspreker geeft aan te kunnen begrijpen dat het college geen medewerking wenst te verlenen aan het bouwen van 2 GOM-woningen in de 2^e lijn, maar de negatieve reactie op het bouwen van een GOM-woning in het lint stuit op onbegrip. Het verbaast inspreker dat er vlakbij wel medewerking wordt verleend aan de bouw van 3 nieuwe GOM-woningen in het lint. Inspreker voelt zich daardoor ongelijk behandeld en heeft het gevoel dat er met 2 maten wordt gemeten.

Reactie gemeente Teylingen:

Indiener van de inspraakreactie verbaast zich over het feit dat het college medewerking wenst te verlenen aan de realisatie van 3 GOM-woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Daarbij wordt verwezen naar een eerder besluit van het college om geen medewerking te verlenen aan een eerder principeplan van inspreker om 3 GOM-woningen te realiseren op zijn perceel. Indiener voelt zich ongelijk behandeld.

Het gelijkheidsbeginsel eist dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld en verschillen naar de mate waarin zij van elkaar verschillen. Indiener gaat voorbij aan het feit dat de situaties in planologisch opzicht niet te vergelijken zijn met elkaar. Voor het plan op het voormalige terrein van Molenaar en van Ginhoven wordt een groot bedrijvencomplex weg bestemd ten behoeve van 3 nieuwe woningen en het creëren van nieuwe bollengrond ter plaatse. Dit zorgt juist voor meer openheid in het landschap. Het instemmen met het verzoek van indiener zou de openheid die wordt gecreëerd door het weg bestemmen van het bedrijfscomplex deels weer teniet doen. Immers wordt daardoor een woning gecreëerd op een plek die de zichtlijnen vanaf de Torenlaan op de achterliggende bollenvelden belemmert. Daar waar het plan van het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 juist zorgt voor meer openheid in het landschap (met name voor de zichtlijn vanaf de 'Teijlingerlaan').

Ter plaatse van het voormalig bedrijfscomplex is/was er vanaf de Torenlaan geen zichtlijn vanwege de aanwezige bedrijfsgebouwen. De situaties zijn niet vergelijkbaar en daardoor is er ook geen sprake van een ongelijke behandeling. In geval van indiener is er immers geen sprake van het opruimen van verrommeling en het creëren van nieuwe bollengrond en van een ruimtelijke/landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het e.e.a. wordt geïllustreerd op de afbeeldingen in bijlage 1 (met name afbeelding 5).

In november 2020 is er een overleg geweest met indiener van de inspraakreactie. Afgesproken is dat de gemeente Teylingen intern onderzoekt of er bij de ontwikkeling van een nieuw plan, waarbij sprake is van de inpassing van maximaal 1 woning in het bestaande lint en de inpassing van bollengrond ter plaatse van het overige deel van de grond bestemd voor wonen (zonder bouwvlak), mogelijk wel in aanmerking komt voor het verlenen van medewerking door de gemeente. Indien dat niet mogelijk blijkt, zal worden aangegeven wat er wel mogelijk is op het perceel bestemd voor wonen 'zonder bouwvlak'.

Tot slot wordt opgemerkt dat indiener van de inspraakreactie in de basis niet tegen het bestemmingsplan 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.



Erfdienstbaarheid

Indiener van inspraakreactie 2b schrijft dat bij brief van 31 januari 2019 de gemeente geattendeerd is op het feit dat er in de huidige situatie over en weer geldende rechten en plichten gelden tussen initiatiefnemer van het plan Torenlaan tussen 4 en 6 te Voorhout en de indiener van de inspraakreacties. Immers geldt er een recht van overpad. Indiener van de inspraakreactie heeft de gemeente verzocht tijdig te informeren indien er wijzigingen van bestemmingen of van eigendom zullen plaatsvinden. Volgens de indiener van de inspraakreactie blijft de gemeente Teylingen in gebreke, omdat onvoldoende is onderzocht wat de feitelijke situatie is. Het feit dat er een recht van overpad geldt, is voor indiener van de inspraakreactie tevens aanleiding om niet in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan aan de Torenlaan tussen 4 en 6, te Voorhout.

Reactie gemeente Teylingen:

Indiener van inspraakreactie verwijst naar de brief die op 31 januari 2019 is verstuurd naar het college van B&W om te wijzen op de wederzijdse rechten en plichten die gelden m.b.t. erfdienstbaarheid voor de betrokken percelen. Er werd verzocht om eventuele kadastrale wijzigingen en wijzigingen qua bestemming in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar te maken. Vanuit het college is daarop gereageerd en aangegeven dat onderlinge afspraken tussen indiener van de inspraakreactie en initiatiefnemer van het plan gerespecteerd dienen te worden en dat afstemming hierover tussen beide partijen onderling wordt gedaan. Verder is aangegeven dat voor wijzigingen m.b.t. bestemmingen het raadzaam is om de gemeenteberichten in de gaten te houden. Indiener van de inspraakreactie heeft dat gedaan en zodoende vernomen dat er een voorontwerp is voorbereid. De gemeente Teylingen blijft verder buiten de privaatrechtelijke overeengekomen afspraken.

Wij hebben van de initiatiefnemer begrepen dat er in hoofdlijnen een akkoord is over de situatie omtrent de erfdienstbaarheid. Wij nemen dit voor kennisgeving aan en gaan ervan uit dat er privaatrechtelijk tot een overeenstemming gekomen wordt.

Conclusie: Inspraakreacties 2a en 2b vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt separaat bekeken of er voor indiener van inspraakreactie een mogelijkheid bestaat om op zijn perceel maximaal 1 GOM- woning in te passen in het lint. Dat staat verder los van de bestemmingsplanprocedure voor de Torenlaan tussen 4 en 6.



Inspraakreactie 3

Raadsbesluit GOM-woningen.

Indiener van inspraakreactie vraagt zich af of er naar aanleiding van de raadsvergadering van 24 september een raadsbesluit genomen, of in voorbereiding is om GOM-initiatieven buiten behandeling te laten totdat er meer duidelijk is over het onderzoek van de rekenkamercommissie over het functioneren van de GOM.

Reactie gemeente Teylingen:

Er is geen raadsbesluit genomen of in voorbereiding om dergelijke initiatieven niet in behandeling te nemen. Zolang de gemeenteraad van Teylingen daartoe niet heeft besloten wordt de bestendige (beleids)lijn gevolgd en bestaat er geen aanleiding om niet door te gaan met de lopende procedure. Overigens moet bedacht worden dat initiatiefnemer in 2015 al een positief principebesluit heeft gekregen voor de realisatie van 10 Ruimte-voor-Ruimte woningen en 6 GOM-woningen ter plaatse. Het thans in procedure zijnde bestemmingsplan voorziet in aanmerkelijk minder woningen.

Landschapsperspectief ISG.

Indiener vraagt zich af hoe het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 zich verhoudt tot het landschapsperspectief uit de ISG en verwijst daarmee naar de kaart met het landschapsperspectief uit het genoemde beleidsstuk. Indiener komt tot de conclusie dat de locatie ligt in de lichtgroene zone, waarvoor de doelstelling 'actief de openheid van het landschap vergroten' geldt. Indiener komt tot de conclusie dat hier geen sprake van is, omdat de gecreëerde openheid weer direct teniet wordt gedaan door de inpassing van de 3 GOM-woningen. Indiener wil graag gemotiveerd zien hoe het plan aansluit bij het landschapsperspectief uit de ISG en waarom er niet gekozen is voor een clusterlocatie elders voor de inpassing van de GOM- woningen.

Reactie gemeente Teylingen:

De gemeente Teylingen is het eens met de constatering dat het plangebied valt in de lichtgroene zone van de genoemde kaart uit het ISG-beleid. De doelstelling binnen dat deelgebied bestaat uit het 'actief vergroten van de openheid van het landschap'. We zijn het niet eens met de constatering dat het voorontwerp de gecreëerde openheid weer te niet doet.

Zoals ook in de beantwoording van de andere inspraakreacties is aangegeven, dient er te worden uitgegaan van de bestaande planologische situatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' is ter plaatse een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan. Dat is de huidige planologische situatie zoals die op dit moment vastligt. Planologisch gezien is er nog geen sprake van een gecreëerde openheid in het landschap. Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 voorziet daar juist in. Immers wordt op grond van dat bestemmingsplan ruim 16.000 m² aan bedrijfsbebouwing weg bestemd en komt daar ruim 13.000 m² 1^e klas bollengrond voor terug. Voor de 3 nieuwe in te passen GOM- woningen wordt voorzien in een gezamenlijk kaveloppervlak van ongeveer 2.650 m². Bij het in acht nemen van deze cijfers, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 voorziet in de planologische en juridische borging van een ruime afname van het toegestane bebouwingsoppervlak. Dit gaat logischerwijs gepaard met een verbetering van de zichtlijnen op de bollenvelden en het verbeteren van de openheid van het landschap. Dit wordt geïllustreerd in bijlage 1 van deze nota. Verder is het stedenbouwkundige kader in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties voor de verduidelijking aangevuld met de zichtlijnen op het bollenlandschap die door het plan ontstaan. Het plan past hiermee volledig binnen de doelstelling zoals verwoord in het landschapsperspectief van de ISG. Er bestond daarom geen aanleiding om te zoeken naar een clusterlocatie elders.



Openheid van het landschap.

Indiener vraagt zich af waarom er geen acht is geslagen op hetgeen staat vermeld in de ISG op pagina 55 m.b.t. compensatiewoningen:

'Op de locaties waar compensatiewoningen gebouwd worden kan zich echter een vermindering van de openheid voordoen. Hier is bij de evaluatie nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. In de ISG2009 was reeds opgenomen om tenminste de helft van de compensatiewoningen binnen locaties voor greenportwoningen te concentreren'. Voor de aandacht van de openheid van het landschap ziet indiener niets terug in het voorontwerpplan en indiener vindt dat de gemeente zich niet houdt aan de vastgestelde structuurvisie.

Reactie Gemeente Teylingen:

Naar oordeel van de gemeente Teylingen voorziet het plan juist wel in de benodigde aandacht voor de openheid van het landschap. Het voorontwerpbestemmingsplan vormt juist de planologische en juridische borging van deze openheid. Voor de motivatie wordt verwezen naar de eerdere reactie van de gemeente op het voorgaande punt. Ter illustratie wordt het e.e.a. verduidelijkt in de bijlagen. Tevens is het stedenbouwkundige kader in bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met zichtlijnen op het bollenlandschap vanaf de Torenlaan en vanuit het landschap.

De woningen worden op landschappelijke wijze ingepast. Het stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de stedenbouwkundige verantwoording en daarin is aandacht besteed aan landschappelijke details. Deze worden benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.2. De woningen worden voorzien van ruime voortuinen die ook als zodanig worden bestemd met de bestemming 'tuin'. De voortuinen zullen worden voorzien van groene erfbeplanting en fungeren als siertuinen. In de achtertuin zal een wintergroene haag op de perceelsgrens worden ingepast om de woonbebouwing van de ingepaste bollengrond te scheiden. Ook wordt voorzien in andere groene erfbeplanting. De cultuurhistorische Beukenhaag aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden. Samenvattend wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen op een logische plek in het lint worden ingepast (daar waar voorheen de bedrijfsbebouwing stond) en hierbij voldoende aandacht is voor de landschappelijke inpassing van de woningen.



Motivatie gemeente voor het plan

Indiener constateert dat de motivatie om medewerking te verlenen aan het plan drieledig is en dit wordt door indiener als volgt samengevat: 'rommel weg, bollengrond inpassen en 3 GOM-woningen erbij'. Hier wordt het volgende over opgemerkt:

- De bestaande gebouwen waren geen rommel, maar hadden vermoedelijk nog een behoorlijke marktwaarde
- De toename van de bollengrond is niet substantieel en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet ideaal.
- De drie woningen worden in het lint geplaatst waardoor de gecreëerde openheid teniet wordt gedaan.

Reactie gemeente Teylingen:

De gemeente Teylingen, initiatiefnemer van het plan en de GOM hebben nooit het standpunt ingenomen dat de inmiddels gesloopte bedrijfsgebouwen geclassificeerd dient te worden als 'rommel'. Opgemerkt wordt dat de gesloopte bebouwing vanuit bepaalde hoeken best modern lijkt, maar aan de noord- oostkant stamt de bebouwing echter uit de jaren 70 (goed te zien op de luchtfoto in bijlage 1). Voor het bedrijf ter plaatse voldeed de locatie niet meer, omdat er grote investeringen noodzakelijk waren om dit deel van het bedrijf te moderniseren en de benodigde brandweervergunning ieder jaar moeilijk verkregen werd. Het pand heeft te koop gestaan, maar vanuit de agrarische sector is er geen enkele belangstelling voor geweest. Er is wel interesse getoond vanuit andere bedrijfssectoren, maar deze bedrijven pasten niet binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen en daar is dus geen medewerking aan verleend. Geconcludeerd wordt dat er geen serieuze interesse vanuit de agrarische markt is. Verder is het ook niet relevant voor het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 dat voorziet in de juridische borging voor het meer open maken van het landschap en er een overeenkomst is gesloten tussen de GOM en initiatiefnemer om het plan financieel uitvoerbaar te maken.

Initiatiefnemer schrijft dat de gerealiseerde bollengrond niet substantieel is en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet ideaal. De reactie van de gemeente daarop is dat de inpassing van de bollengrond ervoor zorgt dat het landschap opener wordt t.o.v. de bestaande planologische situatie. Uiteindelijk is het daar allemaal om te doen, zoals ook blijkt uit de inspraakreacties van indiener. De aannahme van inspreker over de incurantheid van de ingepaste bollengrond wordt ter kennisgeving aangenomen. Feit is wel dat de initiatiefnemer een langdurige pachter heeft gevonden voor deze bollengrond en het kennelijk bedrijfseconomisch dus wel interessant genoeg is.

Indiener schrijft dat de woningen in het lint worden geplaatst, waardoor de gecreëerde openheid teniet wordt gedaan. In reactie daarop verwijst de gemeente naar het eerdere antwoord en daaraan wordt toegevoegd dat de woningen worden ingepast op een locatie waar in de oorspronkelijke situatie al (deels) bedrijfsbebouwing stond met een stenige aanblik en er bovendien in de oorspronkelijke situatie helemaal geen sprake was van een doorzicht naar achterliggende bollenvelden. Deze oorspronkelijke situatie bestaat juridisch planologisch nog, omdat er nog steeds een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan is op het betreffende perceel conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. De gecreëerde openheid heeft op dit moment geen planologische en juridische status. Daar voorziet het bestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 juist in. Logisch is dat de sloop van de bedrijfsbebouwing (deels) gefinancierd wordt door de bouw van enkele GOM-woningen. Het plan voldoet volledig aan alle geldende beleidskaders.



Boekensteun 3^e GOM-woning

Indiener beargumenteert dat er geen sprake is van de zogenaamde boekensteun die wordt gevormd door de 3^e in te passen GOM-woning. Immers is er geen sprake van een beëindiging van het lint maar worden 2 bestaande linten gecombineerd. Daarnaast begrijpt indiener niet waarom er in afwijking van het gemeentelijk beleid een grotere inhoudsmaat wordt toegestaan. Dat lijkt niet verstandig omdat hiermee een precedent geschept wordt voor iedere woning die eindigt in het lint. De afwijkende inhoudsmaat komt indiener meer over als een tegemoetkoming van een individuele eis van de initiatiefnemer.

Reactie gemeente Teylingen:

Er is wel degelijk sprake van een beëindiging van het woonlint aan de Torenlaan. Door de inpassing van 3 GOM-woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, ontstaat er een nieuw woonlint met een cluster van burgerwoningen dat ophoudt na de 3^e GOM-woning. Daarna volgt immers een perceel met bollengrond en vervolgens percelen met op zich zelf staande bebouwing ten aanzien van agrarische bedrijven. Hier geldt de bestemming agrarisch en daar gelden weer andere regels voor dan voor woonbestemmingen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen zijn er voor de verschillende woonbestemmingen ten aanzien van de inhoud van woningen afwijkmogelijkheden opgenomen ter plaatse van een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan. Aangezien we het hier hebben over nieuwe burgerwoningen is het dus legitiem om na een stedenbouwkundige afweging een afwijkende inhoudsmaat op te nemen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen was dat namelijk ook al toegestaan in enkele specifieke situaties met woonbestemmingen. In tegenstelling tot wat indiener aangeeft ontstaat hier niet direct een precedent door. Immers dient er een stedenbouwkundige/ landschappelijke afweging gemaakt te worden. In dit geval is die afweging gemaakt door te stellen dat het cluster met burgerwoningen wordt afgesloten door een wat robuustere inhoudsmaat aan het eind van het woonlint, zodat de scheiding tussen woonlint en agrarische bebouwing in visueel opzicht zichtbaar is en dit dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een verantwoord accent zorgt in de verhouding tussen de woonbebouwing en het agrarische landschap met bijbehorende agrarische bebouwing. Mogelijk is de afwijkende inhoudsmaat inderdaad een nadrukkelijke wens van initiatiefnemer, maar dit is wel een wens die stedenbouwkundig en landschappelijk te verantwoorden is. Daarbij is zoals gezegd rekening gehouden met het feit dat er op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen al enkele uitzonderingen zijn gemaakt op de standaardinhoudsmaat van 750 m³ voor burgerwoningen, namelijk onder f en g van artikel 56.2 in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen zijn ter plaatse van een specifieke aanduiding grotere inhoudsmaten toegestaan.



Torenlaan in relatie tot het CHG-manifest.

Indiener verwijst naar het CHG Manifest 'grenzen in zicht' waarin de Torenlaan staat opgenomen als een belangrijke weg voor het uitzicht op het bollenlandschap. Nieuwe woningen zijn volgens de indiener op voorgestelde locatie niet gewenst, omdat ze worden ingepast in het lint en de openheid daarmee verdwijnt.

Reactie gemeente Teylingen:

De informatie over dat de Torenlaan in het CHG Manifest is opgenomen als een belangrijke straat voor het zicht op het bollenlandschap nemen we voor kennisgeving aan. Tevens kunnen we ons vinden in het feit dat de Torenlaan een belangrijke weg is voor de doorzichten in het landschap. Juist daarom verbaast het de gemeente dat indiener zich niet kan verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan. Immers worden de woningen ingepast in een lint waar in de voorgaande situatie bedrijfsbebouwing stond en bovendien nog steeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. De door de sloop van bedrijfsbebouwing gecreëerde openheid heeft juridisch en planologisch nog helemaal geen status omdat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' een groot agrarisch handels- en exportbedrijf toegestaan is. De grond is in de huidige situatie nog niet bestemd voor bollengrond. Het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6 voorziet juist in de mogelijkheid om juridisch te borgen dat er bollengrond wordt ingepast en de gecreëerde openheid daarmee juridisch wordt vastgelegd. Naar oordeel van de gemeente Teylingen zou indiener vanuit zijn belang het plan juist moeten ondersteunen. De woningen worden bovendien ingepast op een plek waar op basis van het huidige bestemmingsplan bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd met een substantieel groter oppervlak aan bebouwing dan de 3 nieuwe woningen gezamenlijk gecombineerd.

Geen aandacht voor karakter, betekenis en cultuurhistorie van de Torenlaan.

Indiener verzoekt om toe te lichten waarom er weinig aandacht besteed is aan de betekenis en historie van de Torenlaan.

Immers wordt de Torenlaan schade aangebracht doordat het doorzicht en de pas gecreëerde opening in het landschap door het initiatief weer verdwijnt. Indiener vraagt zich af waarom er geen landschapsadvies is toegevoegd aan het plan.

Reactie gemeente Teylingen:

Er is een toelichting opgesteld voor het bestemmingsplan waarin het plan is getoetst aan alle relevante beleidsaspecten. Er is getoetst aan de ISG, de gemeentelijke structuurvisie, de welstandsnota, de provinciale verordening er is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij ook rekening is gehouden met landschapsaspecten en het plan is milieutechnisch inpasbaar gebleken. Het plan voorziet in de sloop van 16.000 m2 aan bedrijfsbebouwing, het inpassen van ruim 13.000 m2 aan bollengrond en de realisatie van 3 GOM-woningen met een gezamenlijk kaveloppervlak van 2650 m2 (waartoe ook de ruime voortuinen met de bestemming tuin gerekend moeten worden). Dit alles op een plek waar op basis van de bestaande planologische situatie bij recht een groot bedrijfscomplex (in het lint) kan worden gevestigd. Onduidelijk is op welke wijze dit plan zou bijdragen aan het beschadigen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden aan de Torenlaan. Er is een stedenbouwkundig kader opgesteld, waarbij tevens aandacht is voor landschappelijke details die ook in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt zijn. Daarnaast is de aard van dit plan zodanig (sloop 16.000 m2 bedrijfsbebouwing en inpassen van ruim 13.000 m2 bollengrond en 3 GOM-woningen) dat hieruit al geconcludeerd kan worden dat er een landschappelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. De woningen worden bovendien op landschappelijke wijze ingepast in het lint. Dat wordt aangetoond in het stedenbouwkundig plan. Ook blijft de cultuurhistorische haag behouden en krijgt de cultuurhistorische waarde van deze haag juridisch gezien betekenis door de haag als zodanig in het bestemmingsplan te bestemmen. Daarmee ligt tevens vast dat de haag in stand gehouden moet worden en behouden dient te blijven..



3 Vooroverlegreacties

Naast de 3 ingediende inspraakreacties hebben ook 2 vaste vooroverlegpartners gereageerd op het plan. Het gaat om de Omgevingsdienst West Holland en de Veiligheidsregio Hollands Midden. De adviezen worden ter kennisgeving aangenomen. Het advies van de ODWH zal tot enige wijzigingen leiden in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het voorontwerp. Hierbij gaat het om het actualiseren van de stikstofberekening met de recent uitgekomen Aeries Calculator 2020 en het verwerken van de uitkomsten van de aangepaste berekening in de toelichting bij de paragraaf ecologie. Tevens zal de motivering over het aspect externe veiligheid worden aangevuld. Uit advies van de Omgevingsdienst blijkt op voorhand al dat het aspect externe veiligheid geen planologische belemmering vormt. De toelichting dient echter wat te worden aangescherpt. Daarin wordt in het ontwerpbestemmingsplan voorzien.

Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden wordt ter kennisgeving aangenomen en naar initiatiefnemer verzonden. Hierin staan voornamelijk bouwkundige adviezen en aanbevelingen ten aanzien van het ontwerp van het plan i.v.m. de nabijgelegen gasleiding. Dit advies is niet direct relevant voor het bestemmingsplan, maar raadzaam is om bij de aanvraag voor de bouwvergunning te bekijken in hoeverre de aanbevelingen kunnen worden meegenomen in het ontwerp voor het plan.

4 Conclusie

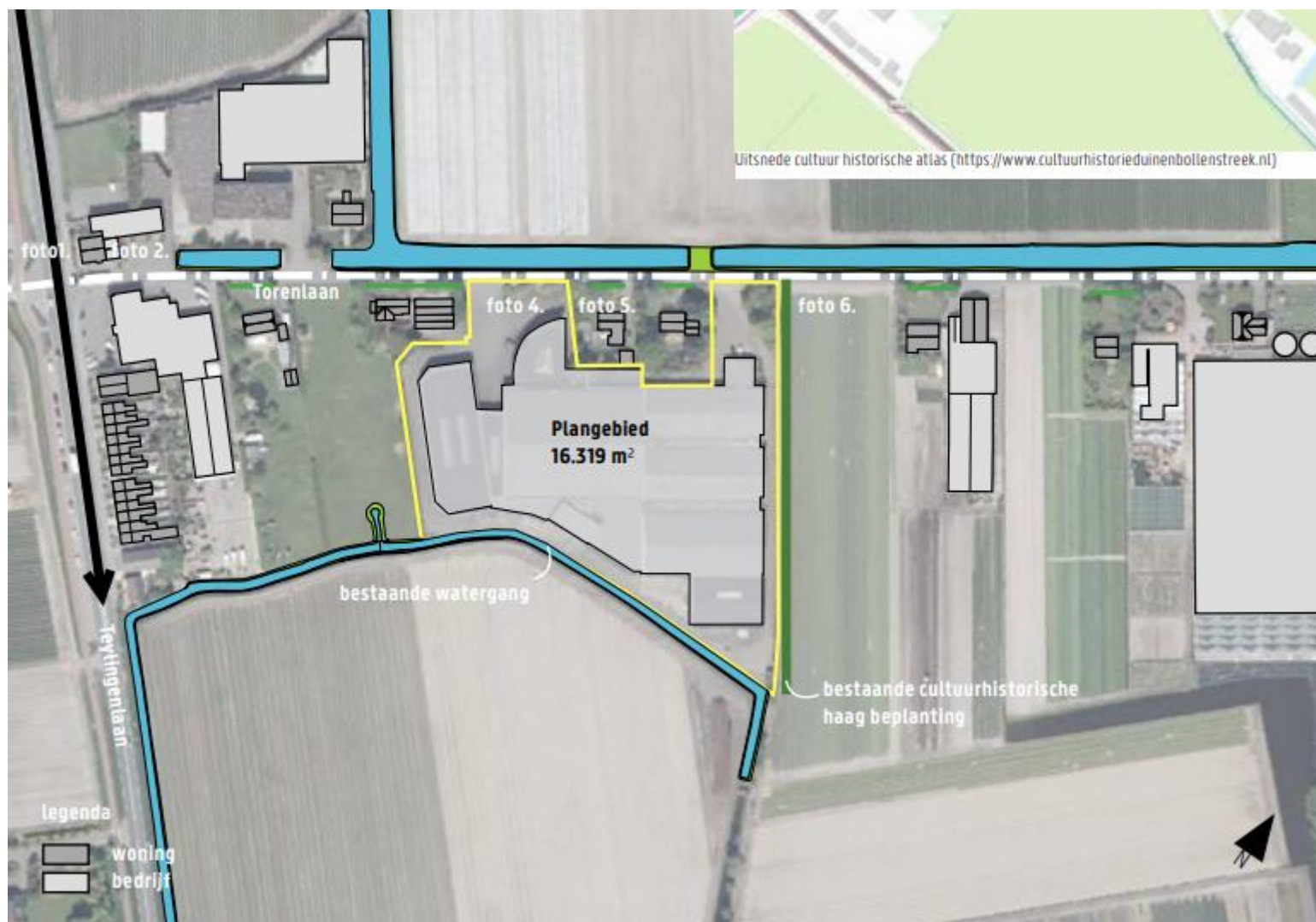
De ingediende inspraakreacties leiden tot enkele aanvullingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. In het stedenbouwkundigplan zal meer aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing, waarbij er ook afbeeldingen van de doorzichten in en op het landschap worden toegevoegd. De adviezen van de vooroverlegpartners worden ter kennisgeving aangenomen en worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Het advies van de Omgevingsdienst West Holland leidt tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp.



Bijlage 1



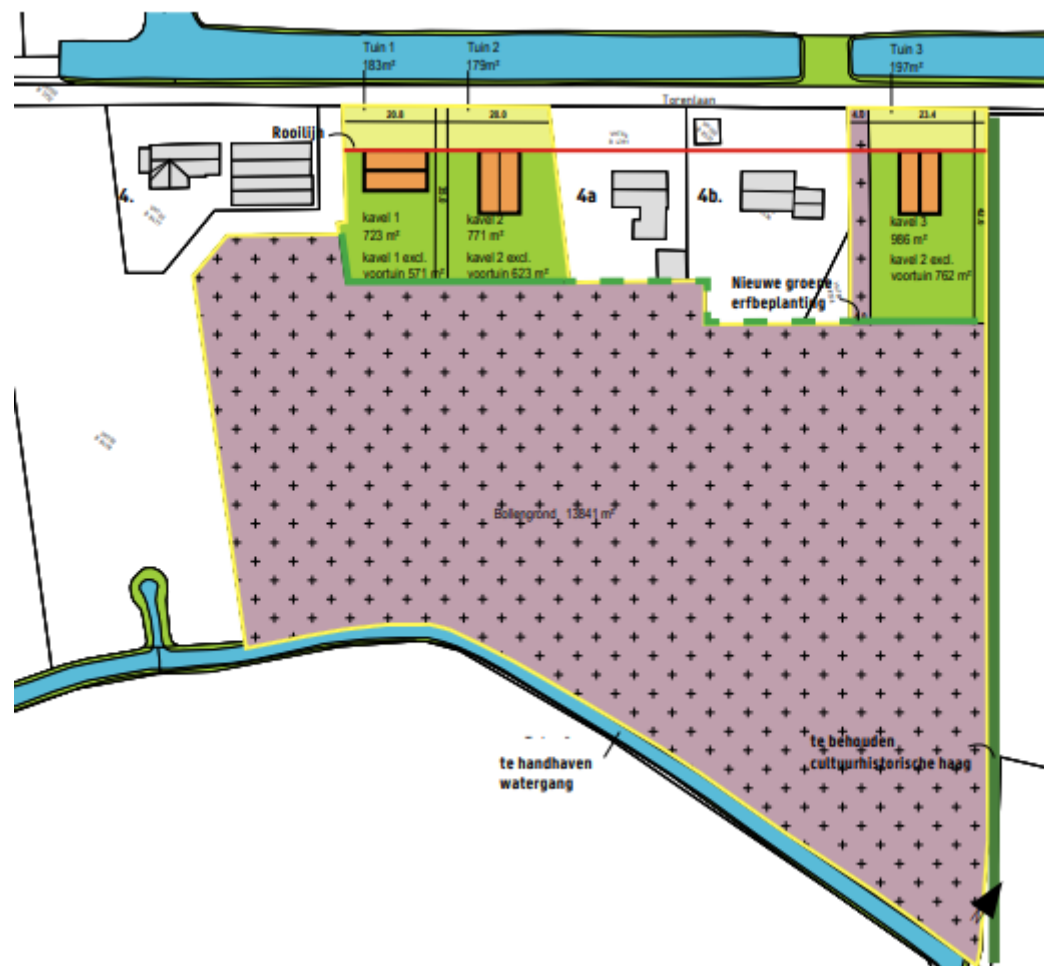
Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie met herkenbare toekomstige woonkavels.



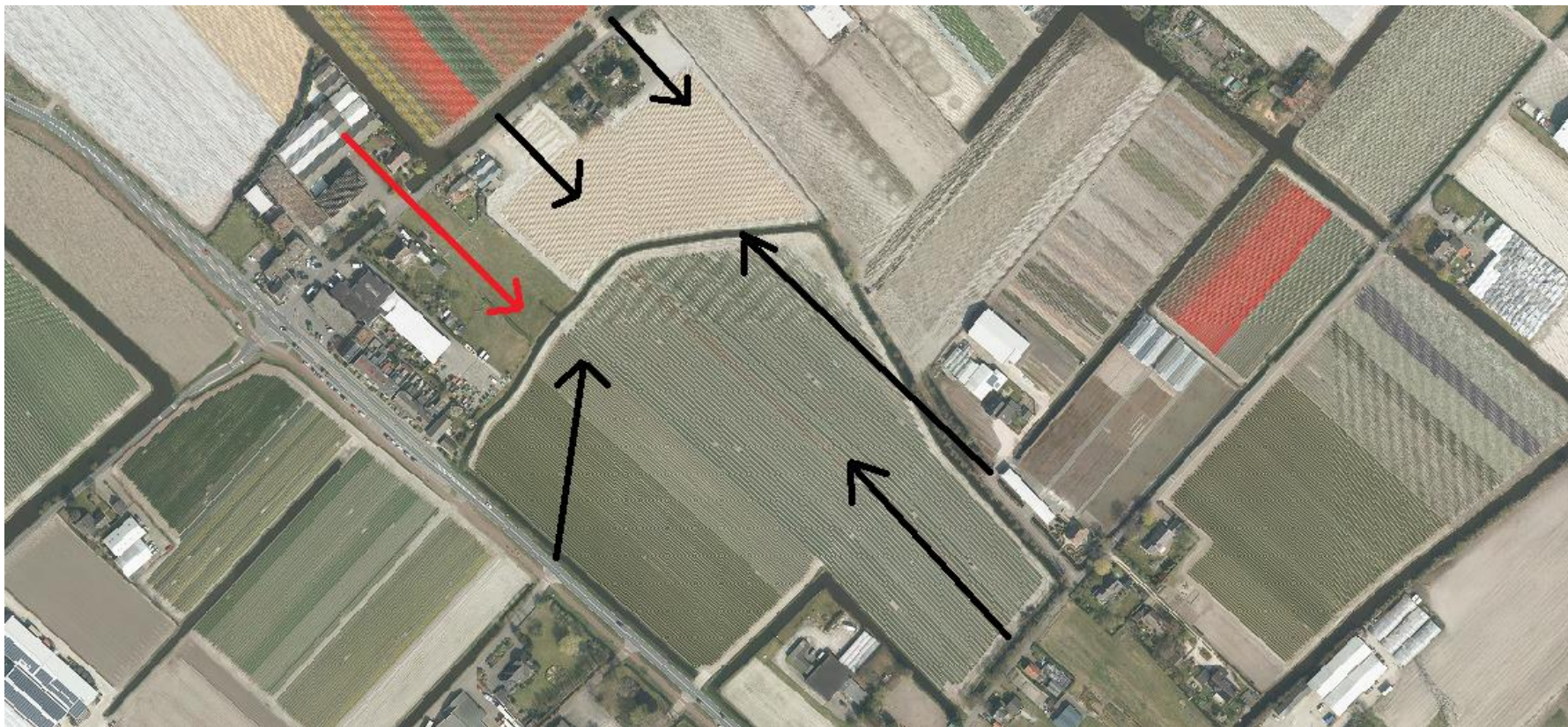
Afbeelding 2: voormalige bebouwing conform huidige planologische situatie (op grond van bestemmingsplan Buitengebied Teylingen)



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 tussen Torenlaan 4 en 6 (zie zwarte pijlen). In alle opzichten vormt het een verbetering t.o.v. het bestaande planologische regime het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Vanaf de Torenlaan zal woningbouw op het perceel van indiener van inspraakreactie 2 juist afbreuk doen aan de openheid. Immers wil indiener daar een woning bouwen op een plek waar conform het geldende planologisch regime geen hoofdbebouwing toegestaan is en daardoor inbreuk doet op de doorzichten (rode pijl).