

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout'

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-027570
datum voorstel: 15 oktober 2018
datum collegevergadering: 6 november 2018
datum raadsvergadering: 20 december 2018
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. B.H.C. Brekelmans
behandelend ambtenaar: Jan den Braber
e-mailadres: j.denbraber@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017TEY01048-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het bollenteelt- en veredelingsbedrijf aan de Loosterweg 51f in Voorhout heeft een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van het bedrijf met kassen. De initiatiefnemer wil een oppervlakte van 5.600 m² kassen toevoegen en ter compensatie wordt een kassencomplex van 5.450 m² aan de Loosterweg 44/46 in Voorhout en een schuur van 150 m² op het eigen bedrijfsperceel gesloopt. Op 6 maart 2018 (Z-17-027371/D-60560) heeft het college onder nadere voorwaarden ingestemd met het verplaatsen van het kassencomplex van de locatie Loosterweg 44/46 naar Loosterweg 51f in Voorhout.

Per raadsbrief bent u in vergadering van de commissie Ruimte van 10 april 2018 geïnformeerd over het bouwplan en de instemming van het college.

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' omdat het nieuwe kassencomplex niet past binnen het huidige bouwvlak en er na realisatie van het bouwplan een grotere oppervlakte aan kassen aanwezig is dan is toegestaan volgens de bestemmingsplanregels.

Op 6 juni 2018 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners. In totaal zijn er twee vooroverlegreacties ontvangen van de overlegpartners. Eén reactie (Hoogheemraadschap van Rijnland) gaf aanleiding om de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan aan te vullen. De aanvulling heeft betrekking op het

onderwerp watercompensatie en is verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De reactie van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek gaf geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het college heeft hierna op 28 augustus 2018 (Z-17-027570/D-123241) besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' te starten door dit ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. De inzage termijn voor het ontwerpbestemmingsplan is geëindigd op 18 oktober 2018. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' ongewijzigd vast te stellen.

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' (verbeelding, regels en toelichting).

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het vaststellen van bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' om daarmee de bouw van een nieuw kassencomplex mogelijk te maken en het kassencomplex aan de Loosterweg 44/46 weg te bestemmen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor de twee locaties.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling voor het verwijderen van het kassencomplex op de locatie Loosterweg 44/46 in Voorhout en de sloop van de schuur op de locatie Loosterweg 51f in Voorhout en vervolgens de bouw van een nieuw kassencomplex met dezelfde oppervlakte op Loosterweg 51f. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

1.2 Het Overlegplatform Greenport heeft positief geadviseerd.

De Greenportgemeenten hebben afgesproken dat initiatieven waarbij met een mogelijke 'maatwerkoplossing' medewerking kan worden verleend, voor advies worden voorgelegd aan het Overlegplatform Greenport. In het overlegplatform zijn verschillende partijen vertegenwoordigd (onder andere de greenportgemeenten, provincie, en verschillende belangenorganisaties zoals het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek, het Hoogheemraadschap en de Land- en Tuinbouworganisatie). Het verzoek is voorgelegd aan het Overlegplatform Greenport. Op 23 februari 2018 heeft het overlegplatform positief geadviseerd over de uitbreidingsplannen. Het college heeft bij besluit van 6 maart 2018 besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan voor het verplaatsen van een kassencomplex. Omdat aan de in dat besluit gestelde voorwaarden is voldaan, is vervolgens besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten.

1.3 Volgens de Provinciale Verordening Ruimte is het 'verslepen' van glas onder voorwaarden mogelijk.

Volgens artikel 2.1.7, lid 3 van de Provinciale verordening Ruimte van Zuid-Holland is het verplaatsen van glas (glas-voor-glasregeling) onder voorwaarden toegestaan. De voorwaarde is dat de te slopen kassen zijn opgericht vóór 2014 en dat de ruimtelijke kwaliteit binnen het bollenteeltgebied per saldo wordt verbeterd. Voldaan wordt aan de voorwaarde van de oprichtingsdatum van de kassen. Over de voorwaarde van de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat het positief is dat uit landschappelijk advies blijkt dat de landschapsadviseur aandacht heeft voor deze kwaliteitsverbetering.

De provincie vraagt aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling op de kavel, een groene inrichting van het voorerf en een passende overgang naar het landschap aan de zij- en achterkant. Dit is verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan, behorende bij de regels van het bestemmingsplan. Bovendien is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat het landschappelijk inpassingsplan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

1.4 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wel zullen, vanwege de geldende geluidsnormen en de nabijheid van woningen van derden, geen laad- en losactiviteiten plaats kunnen vinden in de nacht, dienen er geluidwerende maatregelen getroffen te worden aan de woning op het aangrenzende perceel Loosterweg 53 en zal de cycloon van het bedrijf omkast worden. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de bewoners van deze locatie. Daarnaast dient tijdens de sloop- en bouwactiviteiten rekening gehouden te worden met de aanbevelingen uit het flora- en faunaonderzoek.

1.5 Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage of het beoordelen of een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden.

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand bollenteeltbedrijf. De uitbreiding van het bollenteeltbedrijf betreft een activiteit die niet genoemd wordt in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is er geen verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage of het beoordelen of een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden. Het besluit milieueffectrapportage is niet van toepassing.

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het perceel Loosterweg 44/46 in Voorhout en 51f in Voorhout geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen';
- op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een kassencomplex op voornoemde percelen;
- om het bouwplan te kunnen realiseren, is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;
- het voorontwerpbestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' is op 6 juni 2018 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners;
- er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen, waarvan er één is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan ;
- er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 augustus 2018 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 september 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;

- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 5 september 2018;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
- er is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit milieueffectrapportage nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de ruimtelijke procedure zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 6 juni 2018 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Naar aanleiding van een reactie van het Hoogheemraadschap is de tekst van de toelichting aangepast. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 6 september 2018 tot en met 17 oktober 2018 voor eenieder ter inzage gelegen en was er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsaspect bestaat in dit geval uit het concentreren van kassencomplexen op één locatie, waardoor een open bollenlandschap ontstaat op de locatie waar het kassencomplex wordt gesloopt. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de bedrijfsbebouwing duurzaam in te passen. Ook is de initiatiefnemer de verplichting aangegaan, middels een anterieure overeenkomst, dat de werkzaamheden uitgevoerd worden overeenkomstig de GPR gebouwenscore van tenminste 7 per thema en 7,5 voor het thema 'energie'.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Collegebesluit d.d. 6 november 2018;
- Bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' - Verbeelding Loosterweg 44/46;
- Bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' - Verbeelding Loosterweg 51f;
- Bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' - Toelichting + bijlagen en regels + bijlagen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.J.G. Covers
secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 6 november 2018,

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Loosterweg 44/46 en 51f, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017TEY01048-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 december 2018.

Dhr. R. van Dijk
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter