

Van aanvraag via maatwerkadvies tot besluit

de maatwerkadviesprocedure in processtappen:

0. **initiatief** komt binnen bij de gemeente, de gemeente constateert strijdigheid met vigerend beleid.

Aan Loosterweg 7 in Voorhout is het bedrijf Elsto gevestigd, een bedrijf in het produceren van mechanische aandrijftechnieken. Het huidige bedrijfspand heeft een oppervlakte van ca 4.000 m² en bestaat uit bedrijfsruimte en kantoorruimte. Het bedrijf heeft behoefte aan extra opslagcapaciteit en heeft daarom een principeverzoek ingediend voor een uitbreiding van het bedrijfsoppervlakte met een bedrijfshal van ca 2.000 m².

Ter plaatse van het bedrijf en de gewenste uitbreiding geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen". Ter plaatse van het bestaande pand geldt de bestemming "Bedrijf" en mag de bedrijfsbebouwing maximaal 10% uitbreiden.

De beoogde uitbreiding is gesitueerd op de bestemming "agrarisch-bollenteelt-bollenzone 3".

1. **aanleveren** door grondgebiedgemeente(n) bij de secretaris van het Overlegplatform Greenport RO.

Per mail van Lindy van der Klaauw d.d. 17 juli 2017, overleg over te volgen adviesprocedure heeft plaatsgevonden op 20 juli 2017 te Voorhout.

2a. **inventarisatie** door secretaris OP in samenspraak met GOM en grondgebiedgemeente(n) welke strijdigheid er in het onderhavige geval is met het vigerend ruimtelijk kader.

In deze fase kan ook aan de orde komen of er alternatieve mogelijkheden en/of locaties zijn die wel c.q. beter binnen de vigerende beleidskaders passen en waarvoor derhalve geen uitgebreide maatwerkprocedure noodzakelijk is.

Ter plaatse van het bedrijf en de gewenste uitbreiding geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen". De beoogde uitbreiding is gesitueerd op de bestemming "agrarisch-bollenteelt-bollenzone 3".

Uitbreiding van reguliere, niet-agrarische, bedrijven dient in principe op de beschikbare bedrijventerreinen plaats te vinden (zie blz. 4: beslispoint 7.1. uit de Beslispointennotitie Herziening ISG).

Uitplaatsing van het volledige bedrijf naar een bedrijventerrein stuit op onoverkomelijke bezwaren van financiële aard. Het realiseren van opslag op een andere locatie leidt volgens de aanvraag tot onnodige verkeersbewegingen van vrachtverkeer en inefficiënte bedrijfsprocessen. De nieuwe bedrijfsbebouwing vormt een toevoeging voor het bestaande bedrijf. De bedrijfshal is bedoeld voor de opslag van goederen die voorheen elders binnen de gemeente lagen opgeslagen. Dit betekent echter *niet* dat deze andere locaties vrijkomen, ook op deze locaties worden de bedrijfsactiviteiten voortgezet.

Het bedrijf ligt in een zone waar conform het Landschapsperspectief van de ISG2016 voor *agrarische* bedrijven uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is. Een financiële bijdrage van GOM aan een eventuele uitplaatsing van het bedrijf - in het kader van opruimen van verrommeling en herstructurering - ligt hier dan ook niet voor de hand.

2b. bepalen voor welke aspecten **onafhankelijk advies** gewenst is (alleen bezoldigde adviseurs op voor de aanvraag relevante aspecten) en of **aanvullende gegevens** noodzakelijk zijn.

De kavel waar de uitbreiding plaatsvindt, bevindt zich naast een gemeentelijke monumentale bollenschuur. De beoogde nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat het zicht op de monumentale bollenschuur behouden blijft. Hiermee wordt in beginsel tegemoet gekomen aan het bezwaar van het CHG d.d. 19 mei 2016 op een eerdere aanvraag waarbij de uitbreiding direct naast de bollenschuur zou komen. Met het CHG is op 23 augustus besproken of deze conclusie juist is. Op basis van de bevestigende reactie van het CHG kan geconcludeerd worden dat er - naast de reguliere bouwplanadvisering t.a.v. welstand, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit - in beginsel geen aanvullend landschappelijk en/of cultuurhistorisch advies noodzakelijk is. (zie 5)

3. Indien noodzakelijk **vooroverleg** met betrokken mede-overheden.

De gemeente Teylingen heeft de casus op 29 juni 2017 voorgelegd aan de heer Ernst Sprietsma van de provincie Zuid-Holland. Deze adviseert de gemeente desgewenst gebruik te maken van artikel 3.3., lid 2 van de provinciale Verordening Ruimte, "afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk" (zie blz. 4).

De initiatiefnemer zal voldoen aan de bollengrondcompensatieplicht die is opgenomen in artikel 2.1.7 lid 8 van de Verordening Ruimte (zie blz. 4).

Er is in de aanvraag voorzien in watercompensatie, vooralsnog lijkt dit geen aspect voor de maatwerkadvisering. Afstemming met Rijnland zal in beginsel via de reguliere kanalen verlopen.

4. na binnenkomst van alle relevante gegevens **opstellen pre-advies** voor Overlegplatform Greenport RO door de secretaris van het Overlegplatform.

In dit pre-advies zal aandacht worden besteed aan (de mate en aard van):

- de afwijking van het bestaand beleid
- de grondgebondenheid van het bedrijf en/of de activiteit
- de streekgebondenheid van het bedrijf en/of de activiteit
- de bedrijfsmatige duurzaamheid
- de bijdrage aan de versterking van de Greenport
- de passendheid binnen het Landschapsperspectief van de ISG2016
- de passendheid in het provinciaal ruimtelijk beleid (met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit in de richtpunten/kwaliteitskaart uit de VRM).
- mogelijke precedentwerking
- mogelijke alternatieven voor de aangevraagde ontwikkeling (zie ook 2a)
- mogelijke aan een positieve besluitvorming te verbinden voorwaarden en/of compenserende maatregelen

Duidelijk is dat dit bedrijf niet grondgebonden is en geen directe bijdrage levert aan de Greenport, en dat uitbreiding van reguliere, niet-agrarische, bedrijven in principe op de beschikbare bedrijventerreinen dient plaats te vinden. De ISG2016 biedt onder voorwaarden echter mogelijkheden voor maatwerk bij de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

Zie beslispunt 7.1.: *"Mits dit ter plekke planologisch en landschappelijk aanvaardbaar is kan een eventuele uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied desgewenst via reguliere planologische maatwerkoplossingen gefaciliteerd worden. Bestaande rechten kunnen daartoe verschoven worden waarmee elders in het buitengebied tenminste evenveel bebouwing verdwijnt als er aan uitbreiding wordt toegelaten. Hierbij zal niet alleen naar het oppervlak maar tevens naar het volume en de landschappelijke impact van de bebouwing gekeken moeten worden.*

Uiteraard blijft daarnaast ook de compensatieverplichting voor eventueel bij deze uitbreiding betrokken bollengrond van kracht."

De gemeente heeft bedongen dat de bollengrondcompensatie voor de gevraagde bedrijfsuitbreiding geheel gerealiseerd moet worden middels het opruimen van verrommeling en herstructurering (methode i - zie voor toelichting ISG2016 paragraaf 5.3 Bollengrondcompensatie(fonds) pagina 68). Een bijdrage van €77,50 per m² in het bollengrondcompensatiefonds stelt GOM in staat invulling te geven aan de (hierboven geciteerde) verplichting om *"tenminste evenveel bebouwing"* te verwijderen in het buitengebied *"als er aan uitbreiding wordt toegelaten"* en tegelijkertijd (uiteraard) te voldoen aan de compensatieverplichting. Voor het deel dat *niet* zal worden bebouwd is het uitgangspunt de reguliere bollengrondcompensatie van €40,00 per m². Er zal hiertoe een overeenkomst tussen initiatiefnemer en GOM moeten worden opgesteld.

Belangrijk voor de afweging is dat het bedrijf ligt in een zone waar conform het Landschapsperspectief van de ISG2016 voor *agrarische* bedrijven uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is, waarbij het behoud van openheid en zichtlijnen *geen* randvoorwaarde is (zie ISG2016 pagina 38-39). Weliswaar betreft het hier de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, maar met de bijdrage van €77,50 per m² aan het bollengrondcompensatiefonds zal GOM bebouwing kunnen verwijderen in zones waar op grond van het Landschapsperspectief (en de kwaliteitskaart van de VRM) het behouden of actief vergroten van de openheid *wel* een belangrijke doelstelling is (de groene zones). Op deze wijze draagt dit initiatief indirect bij aan de doelstelling van de ISG, aangezien compensatie kan plaatsvinden in gebieden met een *hogere landschappelijke prioriteit*.

Met deze ontwikkeling en de storting in het bollengrondcompensatiefonds wordt tevens een einde gemaakt aan het strijdig gebruik van het betreffende perceel. In de huidige situatie is het projectgebied, bestemd als bollengrond, namelijk in gebruik als grasveld ten behoeve van het bedrijf. Het veld is door middel van een haag aan de achterzijde van het gebied onttrokken aan het agrarisch gebied ten noordwesten van de locatie en is niet in gebruik als een agrarisch perceel.

De kavel waar de uitbreiding plaatsvindt, bevindt zich naast een gemeentelijke monumentale bollenschuur. Over de inpassing wordt in de ruimtelijke onderbouwing door Rho gesteld: "De beoogde nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat het zicht op de monumentale bollenschuur blijft behouden. De bebouwing komt daarmee op enige afstand van de weg te staan, dit betekent wel dat het gebouw bijna op de achterperceelgrens is geplaatst zodat aan de voorzijde aan de Loosterweg meer kwaliteit geboden kan worden. De bestaande heg blijft bestaan. Aangezien grootschalige openheid, bollenvelden, een kenmerkende landschapsstructuur en landschapselementen ontbreken, wordt uitgesloten dat deze waarden onevenredig worden aangetast. De realisatie van de bebouwing leidt niet tot aantasting van de beleving van de openheid ten zuidoosten van de Loosterweg, aangezien deze beleving hier ontbreekt."

Het ligt voor de hand dat deze aspecten in de planologische procedure nadrukkelijk aandacht krijgen. Dit is mede van belang om de landschappelijke aanvaardbaarheid (zoals ook benoemd in beslispunt 7.1) te toetsen.

Het is voldoende overtuigend aangetoond dat *verplaatsing* van het complete bedrijf niet haalbaar is. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in beslispunt 7.1 is er geen strijdigheid met het intergemeentelijk ruimtelijk beleid. De precedentwerking die van het honoreren van dit initiatief kan uitgaan is dat er meer niet-agrarische bedrijven met aanvragen en initiatieven zouden kunnen komen in zones die in het Landschapsperspectief lager gewaardeerd zijn. Mits dergelijke aanvragen voldoen aan alle voorwaarden vormen deze voor de herstructureringsopgave geen bedreiging maar een kans.

Resumerend luidt het (pre-)advies van het Overlegplatform Greenport RO Duin- en Bollenstreek aan de gemeente Teylingen om onder de omschreven voorwaarden, mits er overigens geen onoverkomelijke planologische belemmeringen zijn, medewerking te verlenen aan dit initiatief, zodat een bestaand bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden krijgt op een wijze dat per saldo ook de landschappelijke en economische belangen van de Greenport gediend zijn.

5. bespreking pre-advies (achtereenvolgens) in **AO** en **Bestuurlijk Overleg**. Indien noodzakelijk geacht vervolgens adviezen en/of gegevens aanvullen.

Afhankelijk van het type aanvraag is het denkbaar om de bespreking van het pre-advies in een "AO-plus" te doen plaatsvinden, waarbij ook medewerkers van Zuid-Holland, Rijnland, KAVB, LTO Noord en/of andere stakeholders betrokken kunnen worden

(N.B. in het voormalige procesteam waren de meeste van deze organisaties ook vertegenwoordigd)

Vooroverleg met een vertegenwoordiger van LTO Noord heeft plaatsgevonden op 26 juli 2017. Met vertegenwoordigers van het MODB is gesproken op 16 augustus en met vertegenwoordigers van het CHG op 23 augustus. Het CHG heeft laten weten dat de eerdere bezwaren met de nu voorgestelde situering voldoende zijn weggenomen, en dat overigens het gebied visueel al zodanig is aangetast dat het voorliggende plan daar geen verdere afbreuk aan doet.

Het pre-advies is besproken en akkoord bevonden in het AO Greenport RO van 14 september en het BO Greenport RO van 27 september 2017.

6. bespreking in Overlegplatform, uitmondend in **Greenport advies** aan de betrokken overheden ten behoeve van de planologische besluitvorming.

Het pre-advies met bijlagen wordt voorgelegd aan het Overlegplatform Greenport RO Duin- en Bollenstreek op 13 oktober 2017.

7. besluitvorming door grondgebiedgemeente(n), indien nodig voorafgegaan (zie ook 3) door nadere afstemming met provincie en/of hoogheemraadschap.

Hierbij worden alle formele stappen doorlopen die voor vergunningverlening noodzakelijk zijn, het Greenportadvies (6) dient als onderbouwing in deze procedure(s).

N.B. Zowel Stap 5 als 6 kunnen indien noodzakelijk voor een betere afweging en advisering een tweede maal doorlopen worden. Een derde ronde zal om voortslepende procedures te voorkomen zoveel mogelijk vermeden moeten worden. De inzet is gericht op een zorgvuldige advisering binnen een zo kort mogelijke doorlooptijd.

Onder thema 4.7 Werken is het volgende opgenomen:

"In de *werktafel Vitale Greenport* is naar aanleiding van het verzoek dat vanuit het bedrijfsleven tijdens de evaluatie naar voren is gebracht gezien of en hoe het binnen de systematiek van de bollencompensatie mogelijk is om reguliere bedrijven die reeds in het buitengebied gevestigd zijn groeimogelijkheden te bieden. Hiervoor ziet de werktafel na ampel beraad geen andere mogelijkheid dan maatwerk via de reguliere ruimtelijke ordening, om erg scheve verhoudingen met vestiging op bedrijventerreinen te voorkomen. Deze conclusie wordt door het Bestuurlijk Overleg en het Overlegplatform Greenport RO onderschreven. Dit heeft geleid tot onderstaand beslispunt. Daarbij is het nadrukkelijk niet de intentie om de bestaande mogelijkheden van greenportgerelateerde bedrijven in te perken.

Voor het thema Werken wordt het volgende beslispunt voorgesteld:

Beslispunt 7.1

Uitbreiding van reguliere, niet-agrarische, bedrijven dient in principe op de beschikbare bedrijventerreinen plaats te vinden.

Het is niet gewenst om aan deze categorie bedrijven groeimogelijkheden in het buitengebied te bieden waarbij slechts met toepassing van de bollencompensatieregeling de bollengrond wordt gecompenseerd. Dit zou een buitengewoon scheve verhouding geven ten opzichte van bedrijven die zich op reguliere bedrijventerreinen vestigen en leiden tot verdichting van het landschap met oneigenlijke functies.

Mits dit ter plekke planologisch en landschappelijk aanvaardbaar is kan een eventuele uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied desgewenst via reguliere planologische maatwerkoplossingen gefaciliteerd worden. Bestaande rechten kunnen daartoe verschoven worden waarmee elders in het buitengebied tenminste evenveel bebouwing verdwijnt als er aan uitbreiding wordt toegelaten. Hierbij zal niet alleen naar het oppervlak maar tevens naar het volume en de landschappelijke impact van de bebouwing gekeken moeten worden.

Uiteraard blijft daarnaast ook de compensatieverplichting voor eventueel bij deze uitbreiding betrokken bollengrond van kracht."

In september/oktober 2015 hebben de raden van de greenportgemeenten unaniem ingestemd met de beslispuntennotitie. De voorstellen uit deze notitie zijn verwerkt in de teksten van de ISG2016 (Leeswijzer en proces ISG2016, pagina 9)

Provincie Zuid-Holland:

Verordening ruimte 2014, geconsolideerde versie bijgewerkt tot en met Actualisering 2016:

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

Lid 8 Compensatie bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelttoestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

Artikel 3.3 Afwijkingsmogelijkheden

Lid 2 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in beperkte mate wordt afgeweken van de maten en normen die zijn voorgeschreven bij deze verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling.