

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan Loosterweg 1 Voorhout “Buitengebied Teylingen”

Versie: 19 juli 2018

Domein Ruimte





Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2. Afzonderlijke zienswijzen	9



1 Inleiding

Overeenkomstig de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpwijzigingsplan "Loosterweg 1 Voorhout "Buitengebied Teylingen"" van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpwijzigingsplan. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend. Van dit aantal zijn er geen zienswijzen niet ontvankelijk. Deze zijn allemaal binnen de gestelde termijn ingediend.

In dit hoofdstuk wordt allereerst een aantal uitgangspunten van het wijzigingsplan benoemd. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze gegrond/ongegrond of gedeeltelijk gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.



1.1 Uitgangspunten wijzigingsplan "Loosterweg 1 Voorhout "Buitengebied Teylingen""

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het vergroten van het bouwvlak, zodat het mogelijk is om een uitbreiding van de kas en uitbreiding van bedrijfsgebouwen te realiseren. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 3'. Het voorgestelde plan is hiermee in strijd, omdat de uitbreiding van de kas en het bedrijfsgebouw niet passen in het huidige bouwvlak.

Binnen dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het bouwvlak te vergroten. Met de wijzigingsplan wordt voldaan aan deze, hieronder opgesomde, voorwaarden.

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. bij de uitbreiding van het verhard oppervlak en/of de bebouwing dient de hemelwaterafvoer van de toename van verharding en/of bebouwing te worden vastgehouden door deze toe te voegen aan het grondwater; indien dit niet mogelijk is, dient ter compensatie open water te worden gerealiseerd ter grootte van 15% van de toegevoegde oppervlakte aan verharding en/of bebouwing tenzij:
 1. de (gezamenlijke) uitbreiding van verharding en/of bebouwing minder bedraagt dan 400 m²,
of
 2. na overleg met Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat er geen noodzaak tot watercompensatie aanwezig is.



2. Afzonderlijke zienswijzen

1. Indiener 1

Deze reactie heeft betrekking op het vervangen van ventilatoren, in verband met geluidsoverlast voor eventuele toekomstige ontwikkelingen (de wens om appartementen te ontwikkelen), in een bedrijfsgebouw van de indiener.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing wijzigingsplan
a.	Indiener geeft aan dat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en bedrijfsactiviteiten niet past binnen de toekomstige ontwikkelingen van het naastgelegen pand (Loosterweg 5). In de toekomst is de eigenaar van dit pand voornemens appartementen te realiseren en wil zodoende een woonbestemming creëren op de locatie Loosterweg 5. Daarnaast geeft indiener aan dat in de huidige situatie ten gevolge van de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer reeds een geluidsbelasting aanwezig is op dit pand (Loosterweg 5).	Het college van B&W dient met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te toetsen aan de voorwaarden om mee te kunnen werken aan het initiatief en het wijzigingsplan. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient er rekening te worden gehouden met de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Deze ontwikkelingsmogelijkheden hebben echter geen betrekking op het veranderen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit kan niet als voorwaarde opgenomen worden in het wijzigingsplan, omdat het een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
Conclusie: de zienswijze is ongegrond.			



2. Indiener 2.

Deze reactie gaat in op diverse voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 3'.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing wijzigingsplan
a.	Indiener geeft aan dat aanpassing van het bouwvlak niet noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. De noodzaak blijkt ook niet uit het ingediende bedrijfsplan. Daaruit blijkt hooguit dat sprake is van de wens om uit te breiden, maar niet van noodzaak daartoe om tot een doelmatige bedrijfsvoering te kunnen komen. Ook uit het agrarische advies van Clevin blijkt niet dat een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Hieruit blijkt slechts dat het wenselijk zou zijn om een inkomen voor drie personen te kunnen blijven garanderen.	Uit het agrarisch advies blijkt wel degelijk dat uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Aangegeven wordt dat in de huidige situatie elders ruimte bij gehuurd moet worden en dat in de huidige bedrijfsvoering de verwerking van bollen en bloemen niet gescheiden kunnen worden. Om doelmatiger te kunnen werken is het uit logistiek oogpunt noodzakelijk om extra bedrijfsruimte en kassen te bouwen, hetgeen inhoudt dat het bouwvlak moet worden vergroot.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
b.	Daarnaast is niet aangetoond waarom sloop en herbouw van de bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort. Het bedrijfsplan biedt onvoldoende inzicht dat uitsluitend nieuwbouw een optie is.	Uit het bedrijfsplan blijkt overduidelijk dat gelet op de minimale omvang van bedrijfsruimte en kasruimte en de benodigde behoefte aan uitbreiding sloop en herbouw van de bedrijfsgebouwen geen soelaas biedt. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende is aangetoond dat sloop en herbouw niet tot de mogelijkheden behoort.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
c.	Uit het landschapsrapport van Wissing blijkt dat een landschappelijke inpassing is gewenst. In een dergelijk geval mag het bouwvlak uitsluitend worden aangepast wanneer een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.	Wat betreft landschappelijke inpassing is door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit is ook aangegeven in de toelichting (paragraaf 6.3 Economische uitvoerbaarheid) van het wijzigingsplan. Bovendien is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een adequate landschappelijke inpassing.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
Conclusie: de zienswijze is ongegrond.			



3. Indiener 3 - CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

Deze reactie gaat in op het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden en elementen die bepalend zijn voor het unieke karakter van de Duin- en Bollenstreek.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing wijzigingsplan
a.	Indiener geeft aan dat het wijzigingsplan niet bijdraagt aan het versterken van het zicht op de bollenvelden. Op een markant en zichtbepalende locatie wordt de mogelijkheid gecreëerd om buiten het bouwvlak een bedrijfsgebouw te realiseren van 1000 m ² met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 10 meter.	Met het wijzigingsplan wordt juist het bouwvlak vergroot, waardoor het nieuwe bedrijfsgebouw niet meer buiten het bouwvlak komt te liggen. Het bouwplan heeft impact op de omgeving. Uit het landschappelijk advies blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Bovendien faciliteren wij met het verlenen van medewerking aan het bouwplan de groei van een volwaardig bollenteeltbedrijf, hetgeen de vitaliteit van de Bollenstreek ten goede komt.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
b.	De aanwezige kweektunnel van 1000 m ² is landschappelijk gezien niet als aanwinst te kwalificeren. In de toelichting wordt aangegeven dat deze gesloopt zal worden, onduidelijk is echter wanneer dit plaats zal vinden. Er wordt verzocht om hierover duidelijke afspraken te maken.	Het te realiseren bouwplan komt voor een deel op de plaats van de bestaande boogkassen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de aanwezige kweektunnel van 1000 m ² zal worden verwijderd voordat gestart wordt met het bouwen van het bedrijfsgebouw en de extra kasruimte en dat voor het verwijderen al opdracht is verstrekt.	Deze opmerking leidt tot een tekstuele aanpassing in de toelichting, waarbij wordt aangegeven dat de boogkas van 1000 m ² wordt gesloopt alvorens gestart wordt met de bouwplannen.
c.	Indiener constateert dat bij de berekening van de kasruimte op bladzijde 7 van de toelichting een omissie heeft plaatsgevonden. Er wordt gesteld dat de bestaande kasruimte 350 m ² bedraagt, waarbij de voornoemde boogkas onder begrip kweektunnel wordt geschaard. Bij de begripsbepaling van bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" is bepaald dat een kweektunnel niet hoger mag zijn dan 1,50 meter en dus valt de boogkas ook onder het begrip kas. Daarmee komt de bestaande oppervlakte aan kassen op 1350 m ² .	In de toelichting is bij de bestaande kasruimte uitgegaan van het feit dat de boogkas wordt gesloopt voordat met de bouwplannen wordt gestart. Daarom wordt bij de berekening van de bestaande kasruimte geen rekening meer gehouden met de op dit moment nog bestaande boogkas van 1000 m ² . Overigens wordt in de gehele toelichting niet genoemd dat de boogkas onder het begrip kweektunnel zou vallen. Deze aanname is dus onjuist.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
d.	Onduidelijk is hoe de landschappelijke inpassing gewaarborgd is en blijft zolang het bouwvlak bestaat.	Wat betreft landschappelijke inpassing is door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit is ook aangegeven in de toelichting (paragraaf 6.3 Economische uitvoerbaarheid) van het wijzigingsplan. Bovendien is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een adequate landschappelijke inpassing (inclusief het in stand houden hiervan).	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.



e.	Indiener is van mening dat de bouwplannen het beste in één keer 'vergund' kunnen worden. Er wordt verzocht om de mogelijkheid van de bouw van 1200 m ² in één keer te heroverwegen en te starten, na herberekening van de glasopstand te beginnen met de vergunning van fase 1.	Met dit wijzigingsplan wordt niet rechtstreeks een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de extra kassen en bedrijfsruimte. Met het wijzigingsplan wordt juist mogelijk gemaakt dat initiatiefnemer de gewenste bouwplannen <u>kan</u> uitvoeren. Daarbij is het vanzelfsprekend dat initiatiefnemer uiteindelijk zelf bepaalt wanneer en of de tweede fase van de bouwplannen doorgezet worden.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De zienswijze leidt tot een kleine tekstuele aanvulling op de toelichting.			