Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" en vaststellen geurverordening "Zijldijk 8, Warmond

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-341131
Datum collegevergadering:	14 mei 2024
datum raadsvergadering:	27 juni 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Ron van der Geest / Fariq Ishaak
emailadres:	r.vandergeest@hltsamen.nl f.ishaak@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpgeurverordening "Zijldijk 8, Warmond".
2. Het bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023TEY01079-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Dit voorstel gaat over Zijldijk 8, 9/9a en 10 in Warmond. Deze locatie ligt in het buitengebied van Warmond (Boterhuispolder). De locatie 9/9a en 10 ligt binnen één bedrijfsperceel. Op de locatie Zijldijk 8 én op de locatie Zijldijk 9/9a en 10 is er volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen sprake van een agrarisch veehouderijbedrijf. Het veehouderijbedrijf op de locatie Zijldijk 9/9a en 10 is echter niet meer actief. De eigenaar van dit agrarisch veehouderijbedrijf wil de bestaande bedrijfswoning (Zijldijk 10) en de daar tegenaan gebouwde veestal behouden en deze omvormen naar twee burgerwoningen. Ook wil de eigenaar het bestaande pand Zijldijk 9/9a behouden en hier twee recreatiewoningen in onderbrengen. Daarnaast worden diverse opstallen gesloopt. Ter vervanging van deze sloop wil de eigenaar een twee-onder-een kapwoning terugbouwen. Er wordt meer gesloopt dan teruggebouwd en de nieuwe twee-onder-een kapwoning sluit in vorm en plaats aan bij de in stand te houden gebouwen, waardoor het boerderijerf herkenbaar blijft en in een moderne vorm wordt behouden. Het omvormen van het agrarische veehouderijbedrijf op de locatie Zijldijk 9/9a en 10, naar in totaal vier burgerwoningen en twee recreatiewoningen past niet binnen het

geldende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld met de naam “Zijldijk 10, Warmond”.

Om de bestemming Wonen binnen het vast te stellen bestemmingsplan “Zijldijk 10, Warmond” mogelijk te maken, is ook een geurverordening nodig. Deze geurverordening heeft betrekking op het naastgelegen actieve veehouderijbedrijf Zijldijk 8.

Een concept-ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2023 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Hierdoor is het bestemmingsplan op diverse punten aangepast. De beantwoording van de binnengekomen vooroverlegreacties is vastgelegd in de vooroverlegnota. Van de provincie Zuid-Holland is een positieve vooroverlegreactie ontvangen.

Op 19 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Zijldijk 10, Warmond” en de ontwerp geurverordening “Zijldijk 8, Warmond” in procedure te brengen. Vanaf 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp geurverordening ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en ook niet op de ontwerp geurverordening.

Voorgesteld wordt om de geurverordening “Zijldijk 8, Warmond” (gewijzigd) vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Zijldijk 10, Warmond” (gewijzigd) vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context
Het plangebied (Zijldijk 9/9a en 10) valt binnen bestemmingsplan “Buitengebied Teylingen” (inclusief 1e herziening). In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie Zijldijk 9/9a en 10 een agrarische bestemming ten behoeve van een veehouderijbedrijf. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied nodig en een geurverordening voor Zijldijk 8.

Het Kagerplassengebied ligt volgens de Intergemeentelijke structuurvisie Duin- en bollenstreek buiten het werkingsgebied van de Greenport ontwikkelingsmaatschappij. Daardoor is er voor de nieuw te realiseren woningen geen sprake van Greenportwoningen. Voor het vast te stellen bestemmingsplan “Zijldijk 10, Warmond”, geldt dat er sprake is van maatwerk gebaseerd op ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voor dit bestemmingsplan geldt nog het oude recht (artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Dit betekent dat de procedure bestemmingsplan kan worden voortgezet en afgerond. Dit kan omdat het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Zodra dit bestemmingsplan in werking is getreden, zal het bestemmingsplan deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikel 4.6 eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet). Ook bij een eventuele beroepsprocedure blijft het oude recht van toepassing (artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan “Zijldijk 10, Warmond” en het vaststellen van de geurverordening “Zijldijk 8, Warmond”. Op grond hiervan kan de bedrijfswoning Zijldijk 10 en de aangebouwde veestal worden gebruikt als (twee) burgerwoning(en), de aangebouwde veestal Zijldijk 9/9a als recreatiewoning (twee stuks) en ontstaat er een kader waarmee burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor de nieuwe twee-onder-een kapwoning.

Argumenten

1.1 Met deze geurverordening kan de wettelijke afstandsnorm die geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden verkleind.

Met artikel 6 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan de gemeente met een verordening afwijken van de waarden of afstanden van de Wgv. De gemeenteraad kan bepalen dat voor (delen van) het grondgebied andere waarden of afstanden gelden. De twee woningen in het pand Zijldijk 10 (zoals opgenomen in bestemmingsplan Zijldijk10 Warmond: de bedrijfswoning en de daar tegen aangebouwde veestal die wordt omgevormd naar woning) liggen binnen de afstandsnorm van 50 meter zoals opgenomen in de Wgv. Hierdoor wordt niet voldaan aan de geurafstand van 50 meter uit de Wgv. Door middel van een gemeentelijke geurverordening kan de afstandsnorm worden verkleind naar 25 meter. Na het vaststellen van gemeentelijke geurverordening "Zijldijk 8, Warmond", die uitgaat van een geurafstand van 25 meter, is de realisatie van de twee woningen in het pand Zijldijk 10 mogelijk. Uit het geuronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling op het perceel Zijldijk 10, Warmond blijkt dat de geurafstand kan worden verkleind naar 25 meter.

1.2 Deze geurverordening is nodig voor 'een goede ruimtelijke ordening'.

De vast te stellen geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" kan niet los worden gezien van het vast te stellen bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond". Om het bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" te laten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het geuraspect, is het noodzakelijk de geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" vast te stellen.

1.3 Met deze geurverordening ontstaan er geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de veehouder.

Met het vaststellen van de geurverordening wordt juridisch vastgelegd dat het bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" geen beperking te weeg kan brengen op de bedrijfsvoering van het veehouderijbedrijf op Zijldijk 8.

1.4 Een gewijzigde vaststelling van de geurverordening ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nodig.

Op basis van advies van de Omgevingsdienst West Holland zijn verbeteringen doorgevoerd in de geurverordening (ten opzichte van het ontwerp). De opzet en reikwijdte van de geurverordening zijn daarmee niet veranderd ten opzichte van de ontwerp geurverordening.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Daarbij is onderbouwd waarom deze aspecten geen belemmeringen opleveren voor het plan.

Het huidige ruimtelijk beleid van de raad sluit bedrijfsbeëindiging, het omvormen naar wonen en het toevoegen van een twee-onder-een kapwoning niet uit. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen voorziet in een wijzigingsbevoegdheid die ingezet kan worden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging. Deze bevoegdheid voorziet echter alleen in de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar burgerwoning. Andere voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid gaan uit van het slopen van alle agrarische opstallen. Omdat dit plan niet uitgaat van het slopen van alle opstallen kan van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. De gemeentelijke structuurvisie Duurzaam Bloeiend, vastgesteld door de raad in 2015 geeft

aan dat de ruimtelijke beleidsinzet voor het veenweidelandschap in en rond het Kaaggebied is gericht op versterking van de kenmerkende afwisseling van het waterrijk, open, ecologische, agrarische, recreatieve en cultuurhistorische waardevolle karakter van het landschap. Het behoud van de -tegen de bedrijfswoning aangebouwde- veestal als onderdeel van de boerderij, het behoud van het pand Zijldijk 9/9a en de nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning dragen bij aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van deze locatie. Met dit plan worden waardevolle delen van het oorspronkelijke boerderijencomplex behouden en door toevoeging van de twee-onder-een kapwoning blijft het boerderijencomplex herkenbaar en in een moderne vorm behouden. Dit sluit aan bij de ruimtelijke beleidsinzet van dit gebied volgens de structuurvisie Duurzaam Bloeiend vastgesteld door de raad in 2015.

2.2 *De opzet van dit bestemmingsplan is gebaseerd op maatwerk*
Het agrarisch bouwvlak komt met dit bestemmingsplan te vervallen. In totaal wordt een oppervlakte van circa 765 m2 aan bebouwing verwijderd en circa 2225 m2 aan verharding. De nieuw terug te bouwen twee-onder-een kapwoning heeft een grondoppervlak van maximaal 187m2, een goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van maximaal 8 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van bijgebouwen. Ook worden vergunningsvrije bijgebouwen uitgesloten. Om in bergruimte te voorzien, kunnen in de twee-onder-een kapwoning inpandige bergingen worden opgenomen. Ten opzichte van het te slopen oppervlak en het oppervlak van de nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Het opnemen van twee recreatiewoningen in het bestaande pand Zijldijk 9/9a komt feitelijk neer op het verplaatsen van bestaande rechten. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1e herziening voorziet het agrarisch bedrijf in drie recreatie eenheden. Twee losstaande eenheden worden gesloopt ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De derde eenheid zit in een deel aansluitend aan de bedrijfswoning. Dit deel wordt omgezet naar een woonbestemming. In totaal bestaat het bestaande recht aan recreatie-eenheid, uit een oppervlakte van 175 m2. Het pand Zijldijk 9/9a heeft een grondoppervlak van 154 m2 en kan volgens het ontwerpbestemmingsplan niet worden uitgebreid.

Op basis van advies van landschapsbureau Boss en Slabbers krijgt de nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning de uitstraling van een zogenaamde stalwoning. Dit is ook afgesproken met de provincie Zuid Holland en afgestemd met de initiatiefnemer. Om de welstandscommissie bij toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning sturing te kunnen geven aan het uiterlijk van de twee-onder-een kapwoning, is een beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan is door de welstandscommissie beoordeeld als ‘in principe akkoord’ (zonder voorwaarden). Het beeldkwaliteitsplan werkt aanvullend op de reguliere welstandsnota.

2.3 Een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nodig.
Op basis van advies van de Omgevingsdienst West Holland is de toelichting van het bestemmingsplan -ten opzichte van het ontwerp- aangevuld en verbeterd. De opzet van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is daarmee niet veranderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
Geen.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure en ook geen kosten aan de verwezenlijking van het plan. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst worden in de eerstvolgende P&C-rapportage 2024 verantwoord.

Aanpak, uitvoering en participatie
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de opzet van hiervan op locatie besproken met Bosch & Slabbers, de provincie Zuid Holland, het stedenbouwkundig bureau en de gemeente. Vervolgens is het concept ontwerpbestemmingsplan in oktober 2023 voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Voordat het ontwerpbestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" én de ontwerp geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" in ontwerp ter inzage zijn gelegd is de eigenaar van het actieve agrarische veehouderijbedrijf op Zijldijk 8 geïnformeerd over de inhoud van de plannen.

Vanaf 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 hebben het ontwerpbestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" en de ontwerp geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en ook niet op de ontwerp geurverordening.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan en de geurverordening wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist. Tegen de vastgestelde geurverordening is geen beroep mogelijk. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die van haar bekendmaking.

Duurzaamheid
Via de anterieure overeenkomst is de verplichting vastgelegd dat de twee-onder-een kapwoning worden gerealiseerd overeenkomstig de GPR-gebouwscore van ten minste 8 (voor milieu), 8,5 (voor energie), 8,5 (voor Gezondheid en gebruikskwaliteit) en 7 (voor toekomstwaarde). De opzet van dit plan draagt bij aan het watersysteem (er wordt een slootje aangelegd en oppervlakte terreinverharding wordt verminderd). Het saneren van diverse oude opstallen en het terugbouwen van een twee-onder-een kapwoning kan worden gezien als een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Geurverordening: vast te stellen Geurverordening Zijldijk 8, Warmond.
2. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan Zijldijk 10, Warmond.
3. Regels vast te stellen bestemmingsplan Zijldijk 10, Warmond.
4. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Zijldijk 10, Warmond.
5. Bijlagen bij de toelichting en regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 14 mei 2024 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" en vaststellen geurverordening "Zijldijk 8, Warmond".**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet, 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6 van de wet Geurhinder en veehouderij en artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit,

besluit:

1. De geurverordening "Zijldijk 8, Warmond" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpgeurverordening Zijldijk 8, Warmond".
2. Het bestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023TEY01079-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Zijldijk 10, Warmond".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat Griffier	Mevr. Carla G.J. Breuer voorzitter