Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-261699
Datum collegevergadering:	12 december 2023
datum raadsvergadering:	1 februari 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	J. den Braber
emailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. het bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout" met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01075-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
In 2021 is door de initiatiefnemers afzonderlijk voor de locaties Rijnsburgerweg 46A en 48 in Voorhout een principeverzoek ingediend voor de sloop van de bestaande agrarische bebouwing (onder andere kassen), het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een greenportwoning (GOM-woning). De bestaande bedrijfsbebouwing is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een bollenteeltbedrijf. Door de opstallen te slopen, ontstaat er ruimte voor nieuwe bollengrond. In maart 2022 heeft het college onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan deze verzoeken. Zo is onder andere meegegeven dat er één gezamenlijk bestemmingsplan opgesteld dient te worden waarin beide principeverzoeken zijn verwerkt, omdat beide percelen binnen eenzelfde bouwvlak liggen. Daarnaast zijn randvoorwaarden meegegeven ten aanzien van de sloop van de overige bedrijfsopstallen, de omvang van de woonpercelen en de inhoudsmaat van de nieuw te bouwen GOM-woning. Tevens is hierover landschapsadvies uitgebracht door BoschSlabbers Landschapsarchitecten.

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een GOM-woning past niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom noodzakelijk. Door het slopen van de bestaande bedrijfsopstallen, het omzetten van de

bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één GOM-woning is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het bouwen van één GOM-woning past binnen het huidige ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig. Om die reden is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 14 september 2022 voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners (waaronder de provincie, het Cultuurhistorisch Genootschap, de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het Hoogheemraadschap). Alleen de reacties van het Hoogheemraadschap en de VRHM hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Ook zijn de regels, toelichting en verbeelding ambtshalve aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout" ter inzage gelegen. Op 20 september 2023 is de raadsbrief over het starten van de procedure ontwerpbestemmingsplan “Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout” gedeeld met de gemeenteraad. In de raadsbrief is met behulp van onderstaande afbeeldingen inzichtelijk gemaakt wat de verschillen zijn tussen de bestaande en beoogde situatie. Er zijn tijdens de zienswijzeperiode geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd vastgesteld worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.



- Bollenteeltbedrijf (voornamelijk kassen) met bedrijfswoning.
- Diverse opstallen achter op het perceel.
- Groot bouwvlak met ruime bebouwingsmogelijkheid.
- Geen zichtlijnen.
- Geen bollengrond binnen plangebied (rode lijn).

Figuur 1 Huidige situatie



- Initiatiefnemer heeft voornemen tot opheffen van de eigen agrarische activiteiten.
- De aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt en het bestaande bouwvlak wordt verwijderd.
- De vrijkomende agrarische gronden (groen gearceerd) worden omgezet naar bollengrond (6.163 m2).
- Verbetering landschappelijke inpassing vanwege de ruimere zichtlijnen.
- Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoegen van 1 GOM-woning vanwege het opruimen van bedrijfsbebouwing.
- Beide kavels hebben een grootte van 1.000 m2.

Figuur 2 Nieuwe situatie

Het college is zich van de gevoeligheid van bouwplannen in het buitengebied

bewust. Belangrijke bestuurlijke overweging om de procedure toch te starten en het bestemmingsplan uiteindelijk ter vaststelling voor te leggen, is dat het een duidelijke verbetering betreft qua landschappelijke inpassing. Daarnaast is sprake van ruimere zichtlijnen en forse vermindering van het bebouwd oppervlak. Bovendien wordt voorkomen dat op de achterliggende gronden bebouwing kan worden opgericht, omdat het bouwvlak fors wordt verkleind. Ook voorziet het plan in het saneren van op het perceel aanwezige oude agrarische bebouwing. In tegenstelling tot andere initiatieven voor GOM-woningen is hier dus sprake van een concrete en directe ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel zelf. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in het buitengebied.

Bestaand kader en context
De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 19 september 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout” in procedure te brengen. Van 28 september 2023 tot en met 8 november heeft het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout” ter inzage gelegen.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout". Het uiteindelijke doel is om een vastgesteld bestemmingsplan te hebben waarbij het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van een Greenportwoning mogelijk worden gemaakt.

Argumenten
1.1 Er is sprake van 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 onderbouw waarom deze aspecten geen belemmeringen opleveren voor het plan.

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal verzekerd is door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk de advieskosten en ambtelijke kosten van 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. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst wordt in de eerstvolgende P&C-rapportage opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023. Dit is gepubliceerd in de ‘Teylinger’, in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

Duurzaamheid
Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen, waarbij voor wat betreft de nieuwe woning voldaan zal worden aan de geldende BENG-eisen. De nieuwe invullingen bieden volop kansen voor het toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zoals een warmtepomp, zonnecollector en zonnepanelen. Verder dient vermeld te worden dat het 'hergebruik' van bestaande woning Rijnsburgerweg 48 ook prima passend is binnen de duurzaamheidsambities.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout".
3. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout".
4. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout".

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 12 december 2023 met als onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout"

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. het bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout" met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01075-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 februari 2024,

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