Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan Loosterweg 16 Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-305670
datum collegevergadering:	25 april 2023
datum raadsvergadering:	1 juni 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der Klaauw
e-mailadres:	L.vanderKlaauw@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

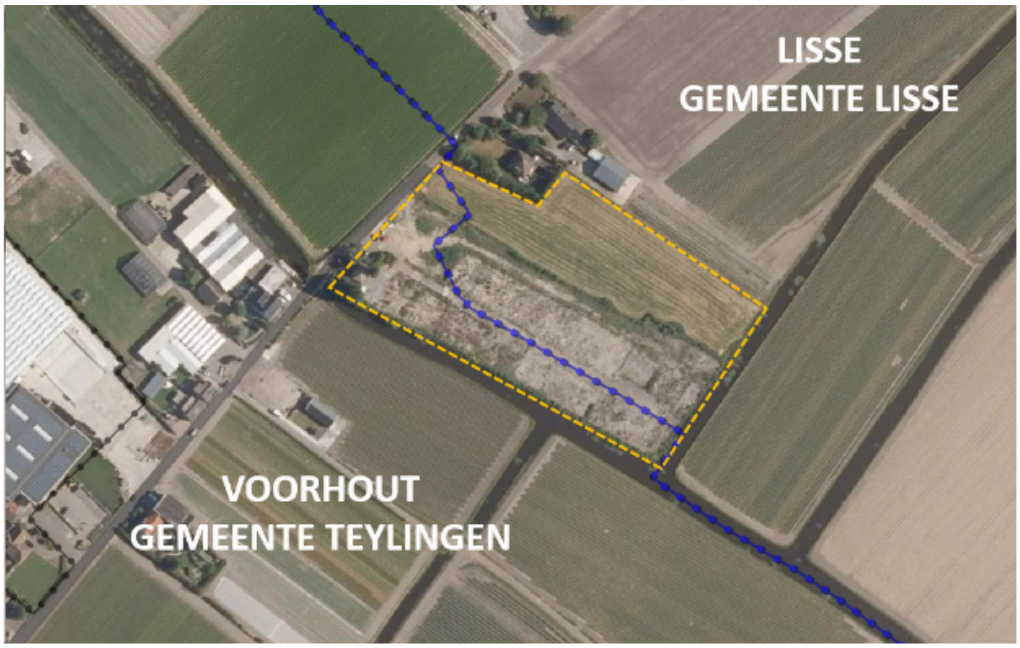
1. het bestemmingsplan 'Loosterweg 16, Voorhout ' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01073-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Het perceel gelegen aan de Loosterweg 16 in Voorhout heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de bestemming ‘Bedrijf-Agrarisch handels –en exportbedrijf’.
Op dit perceel en op het aangrenzend perceel gelegen op grondgebied van de gemeente Lisse was in het verleden één agrarisch handels- en exportbedrijf gevestigd.
Zo’n 20 jaar geleden is op deze percelen brand geweest en is de bedrijfsbebouwing verwoest. Alleen de bestaande bedrijfswoning is behouden gebleven en nog aanwezig op het perceel Loosterweg 16. De door brand verwoeste bedrijfsgebouwen zijn niet meer teruggebouwd.

De eigenaar van de gronden (hierna ten noemen: de initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend voor een herziening van het bestemmingsplan voor het omzetten van de bedrijfsbestemming, deels naar een woon- en tuinbestemming (totaal 1.000 m2 woonkavel voor de op het perceel aanwezige woning) en deels naar de bestemming ‘Agrarisch-Bollenteelt- bollenzone 1’. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met de Greenport ontwikkelingsmaatschappij (hierna: de GOM) een overeenkomst gesloten voor het opruimen van de nog aanwezige betonplaat op het perceel en het omzetten van de gronden naar eerste klas bollengrond.

Inmiddels is de betonplaat verwijderd, zijn de gronden gesaneerd en worden de gronden omgezet naar eersteklas bollengrond. Stek heeft hiervoor een financiële vergoeding ontvangen van de GOM.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



Figuur 1.1 - Ligging plangebied (oranje contour) en gemeentegrens tussen Lisse en Teylingen (blauwe stippellijn) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het aangrenzende perceel (Loosterweg Zuid nabij nr 22, Lisse) heeft initiatiefnemer een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend bij de gemeente Lisse. Ook hiervoor wordt een voorstel tot vaststellen bestemmingsplan voorgelegd aan de raad. In dat voorstel gaat het om een herziening van het bestemmingsplan van 'Agrarisch handels -en exportbedriif' naar de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1'. Op het betreffende perceel in Lisse is geen bedrijfswoning aanwezig.

Bestaand kader en context
Het raadsvoorstel en -besluit maken deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan "Loosterweg 16, Voorhout". Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, verbeelding en een toelichting met bijlagen. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. De raad heeft hierover eerder een raadsbrief ontvangen op 11 januari 2023.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is de vaststelling van het bestemmingsplan waardoor de bestaande bestemming 'Bedrijf-Handels- en exportbedrijf' na het onherroepelijk zijn van dit bestemmingsplan gewijzigd wordt in deels een woonbestemming en deels in de bestemming 'Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 1', zodat een kwalitatieve verbetering van het gebied wordt bereikt.

Argumenten

1.1 Deze (ambtshalve) wijziging ten opzichte van het ontwerp is noodzakelijk.
Gebleken is dat op de verbeelding (plankaart) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte aan woon- (inclusief tuin)bestemming van meer dan 1.000 m² was opgenomen. Volgens het geldende beleid is het uitgangspunt dat bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning maximaal een woonkavel van 1.000 m² wordt toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan is de verbeelding aangepast, waarbij de woonkavel, bestaande uit de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' een oppervlakte heeft van totaal 1.000 m2. De wijziging wordt als ambtshalve wijziging

doorgevoerd (niet naar aanleiding van een zienswijze).

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitswinst en vergroting van het bollenteeltareaal.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan waarbij de geldende bestemming 'agrarische handels- en exportbedrijf' verdwijnt is het niet meer mogelijk nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren. Tevens wordt met de omzetting van een deel van de grond naar bollenteeltgrond het bollenteeltareaal met iets minder dan één hectare (dit is inclusief de om te zetten gronden in Lisse) vergroot.

1.3 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.
Volgens de provinciale omgevingsverordening is dit gebied aangeduid als Greenport-bollengebied. Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 6.9 van de provinciale omgevingsverordening, het gaat hierbij om een ontwikkeling die past binnen de bestaande identiteit, aard en schaal van het bollengebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, in de vorm van het vergroten van de openheid van het landschap en het vergroten van het bollenareaal. In de toelichting (paragraaf 3.2) van het bestemmingsplan is hiervoor een onderbouwing opgenomen.
Met de provincie is overleg geweest over het plan.

1.4 De herziening van het bestemmingsplan is in overeenstemming met regionaal en gemeentelijke beleid.
Het gemeentelijk beleid is gebaseerd op de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (de ISG). Door de functiewijziging van bedrijf naar burgerwoning wordt de mogelijkheid voor een (agrarisch handels- en export)bedrijf in het bollenteeltgebied weggenomen en wordt daarvoor in de plaats 1e klas bollengrond gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie van de ISG van het behoud van voldoende bollenteeltareaal en het bevorderen van de openheid van het gebied. In paragraaf 3.3 van de toelichting van het ontwerpplan is hiervoor een onderbouwing opgenomen.

1.5 Ter voorkoming van milieubelemmeringen zijn voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan.
Om een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woning Loosterweg 16 te waarborgen, zijn de volgende voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan, is een zogenaamde 'spuitvrije zone' opgenomen tussen de woonbestemming en de bollenteeltbestemming. In deze zone is bemesting en het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.
- In de bestemmingsplanregels wordt een wintergroene haag (of vergelijkbare voorziening) van 1,5 meter, als erfafscheiding tussen de woonbestemming en de bollenteeltbestemming verplicht gesteld.

1.6 De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Omdat de herziening van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten.
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiële consequenties
De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 13 oktober 2022 een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschade) voor de gemeente is

gewaarborgd. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst worden in de eerstvolgende P&C -rapportage 2023 opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie
De publicatie van het besluit vindt plaats op de gemeentepagina van het plaatselijk weekblad 'De Teylinger', in het Gemeenteblad (officiële bekendmakingen) en op de website van de gemeente.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende de beroepstermijn van zes weken in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Wanneer gedurende deze termijn beroep is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, treedt het besluit in werking nadat op dit verzoek is beslist.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden bij het plan betrokken en heeft de omwonenden per brief uitgenodigd om te reageren op het plan. De omwonenden hebben gereageerd op het plan en naar aanleiding van de reacties heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de omwonenden. Van de participatie is een verslag gemaakt en als bijlage bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

Duurzaamheid
Op de percelen van het voormalig agrarisch bedrijf is alle bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bestaande woning) opgeruimd. De bodem is gesaneerd en vrij van verontreiniging. Door omzetting van de gronden kunnen geen bedrijfsgebouwen meer op het perceel worden teruggebouwd. Het is een duurzame ontwikkeling, want de gronden worden toegevoegd aan het bollenareaal. Dat betekent dat op deze gronden alleen bloemen en bloembollen worden geplant en geteeld wat duurzaamheid in het gebied bevordert.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen. Zie tevens onder argument 1.1. waarin is aangegeven dat voor de aangrenzende gronden in Lisse een vergelijkbaar voorstel wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van Lisse. Dit voorstel heeft betrekking op het perceel gelegen op de Loosterweg Zuid nabij nr 22, Lisse. In dat voorstel gaat het om een herziening van het bestemmingsplan van 'Agrarisch handels -en exportbedriif naar de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1'. Het verschil met de situatie op het Teylings grondgebied is, dat in Lisse geen bedrijfswoning op andere bebouwing op het perceel aanwezig is.

Urgentie
Niet van toepassing

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Het vast te stellen bestemmingsplan met planregels, toelichting en verbeelding met bijlagen.
2. Participatieverslag

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 25 april 2023 met als onderwerp ‘Vaststellen bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout’

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Loosterweg 16, Voorhout ' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01073-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 juni 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter