Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-231202
datum collegevergadering:	31 januari 2023
datum raadsvergadering:	16 maart 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Fariq Ishaak
e-mailadres:	f.ishaak@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01067-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Op 30 mei 2021 is bij de gemeente een principeverzoek ingekomen voor de percelen Oude Herenweg 17b en 19. Dit verzoek bestaat uit twee onderdelen.

De aanvrager heeft ten eerste ter plaatse van het perceel Oude Herenweg 17b een woonperceel van ca. 450 m2 met woning. De wens is om het woonperceel te vergroten conform de meer gangbare oppervlaktemaat voor woonpercelen in het buitengebied van 1000 m2. Daartegenover staat dat de kassen voor het bestaande woonperceel alsnog worden gesloopt op basis van een in 2006 gemaakte afspraak tussen de gemeente en de aanvrager. Het gaat om ca. 5000 m2 kas.

Het tweede onderdeel betreft de bedrijfswoning Oude Herenweg 19 die niet meer als zodanig gebruikt zal worden; het gehele bedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Dat betekent dat naast de voornoemde 5000 m2 ook de resterende 1200 m2 aan glas wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorend perceel zouden daarmee een burgerwoning met een onderliggend perceel met woonbestemming worden. Verzocht wordt daarbij om een perceel met een oppervlakte van ca. 1700 m2, aangezien er anders een niet-functioneel reststuk bollengrond overblijft tussen de woonpercelen.

Dit verzoek is in strijd met de geldende bestemmingsplannen Buitengebied Teylingen en Buitengebied Teylingen, 1e herziening, omdat een gebruik ten behoeve van wonen niet ten dienste staat van de geldende agrarische bestemming voor bollenteelt. Om deze reden is aan de gemeente verzocht om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de locatie Oude Herenweg 17B en 19 in Voorhout.

Van 25 augustus tot en met 5 oktober jl. heeft een voorontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken ter inzage gelegen en heeft het wettelijke vooroverleg met de vooroverlegpartners en inspraak plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zijn enkele vooroverleg- en inspraakreacties ingebracht. Deze zijn met een beantwoording opgenomen in een nota van beantwoording. Het college heeft deze nota van beantwoording vastgesteld op 15 november 2022.

Van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen de beantwoording van de zienswijze vast te stellen, het bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout met de identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01067-VA01 vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context
In 2006 heeft de gemeente Teylingen ingestemd met het verzoek van de initiatiefnemer om met toepassing van de toenmalige regeling Ruimte voor ruimte:

- de aanwezige kassen á 6200 m2 te slopen.
- de bestaande bedrijfswoning nummer 19 om te zetten naar burgerwoning met bijbehorend woonperceel.
- een nieuwe woning te realiseren met een bouwvlak ter grootte van maximaal 1000 m2.

Hiervoor was ook positief geadviseerd door de provincie, de LTO en Landschapsbeheer Zuid-Holland.

In het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen (2015) is naar aanleiding hiervan een woonbestemming van 435 m2 opgenomen ten behoeve van de nieuwe woning (nummer 17B) en zijn de kassen 'wegbestemd' door het bouwvlak daarvoor te verwijderen. Omdat het bedrijf op dat moment nog niet was beëindigd, is de bestemming van de bedrijfswoning nog niet veranderd naar een woonbestemming. Vóór 1 juli 2008 was er nog sprake van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het instrument van een exploitatieplan of een privaatrechtelijke overeenkomst bij ruimtelijke plannen waren voor die datum nog niet wettelijk verankerd, noch onderdeel van de planologische procedure. De kassen vallen daardoor onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen (en de 1e herziening daarvan).

De kassen zijn tot nu toe nog bedrijfsmatig gebruikt en de initiatiefnemer wil deze alsnog slopen. De woning nummer 17B is al vergund op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, maar de initiatiefnemer wil naast het omzetten van het perceel met bedrijfswoning naar burgerwoning met bijbehorend perceel ook de perceeloppervlakte van nummer 17B vergroten naar de gangbare oppervlaktemaat voor woonpercelen in het buitengebied van 1000 m2, zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen.

Medewerking aan het plan resulteert in een ruimtelijk wenselijkere situatie, waarmee met een anterieure overeenkomst die reeds gesloten is, ook geborgd is dat de kassen gesloopt worden in ruil voor een plan voor woonpercelen (woning nummer 17B is al vergund en nummer 19 bestond al) die passen binnen de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en waarbij rekening is gehouden met doelmatig grondgebruik, rekening houdend met agrarisch en landschapsadvies. Zowel het vrijmaken van bollengrond als het veranderen van bollengrond naar een woon-/tuinbestemming worden ook vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de GOM.

Beoogd effect
Het beoogd effect van vaststelling van dit bestemmingsplan is het realiseren van de beoogde landschappelijke winst door het alsnog slopen van 6200 m2 kas.

Argumenten
1.1. De beantwoording bevat een onderbouwde beantwoording van de op het ontwerpbestemmingsplan ingebrachte zienswijze.
Er is één zienswijze ingebracht, afkomstig van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en bollenstreek (CHG). In de vooroverlegfase heeft het CHG een vooroverlegreactie ingediend met dezelfde strekking als die van de zienswijze. Die is beantwoord door het college. Naar aanleiding van deze reactie is in de toelichting één tekstuele aanpassing gedaan die geen invloed heeft op het plan. In de beantwoording is de zienswijze samengevat en zijn daarnaast de antwoorden opgenomen. De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

2.1 Voor het plangebied is een passende bestemmingsregeling opgenomen.
Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig met een passende regeling. In het voorliggende bestemmingsplan is met het Handboek bestemmingsplannen van Teylingen als basis een regeling opgenomen die aansluit bij woonpercelen in het buitengebied van Teylingen. Er wordt hiermee voorzien in de vergroting van een bestaand woonperceel met burgerwoning en het veranderen van een bedrijfswoning met daarbij behorend perceel naar een burgerwoning met daarbij behorend woonperceel.

2.2 Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In het voorontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze toetsing levert geen belemmeringen op voor het plan. Daarnaast is agrarisch advies uitgebracht om te beoordelen in hoeverre het vervallen van bollengrond door bedrijfsbeëindiging aanvaardbaar is. Ook op dit punt is een passende oplossing gevonden.

2.3 Er komt bollengrond vrij en er wordt afdracht gedaan aan de GOM vanwege vergroting van woonpercelen.
Enerzijds wordt er 6200 m2 aan glasopstanden gesloopt waardoor er bollengrond vrij komt. Anderzijds worden de twee woonpercelen in het plan vergroot. De GOM zal beide transacties met de aanvrager verrekenen. Per saldo zal er meer bollengrond vrijkomen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is ook geborgd dat de kassen gesloopt worden wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en dat er een bollengrondcompensatieovereenkomst met de GOM wordt gesloten.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer. Ook de overige kosten (advieskosten en de ambtelijke kosten voor de planologische procedure) worden bij de aanvrager in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Er zijn voor de gemeente daarom geen kosten verbonden aan dit initiatief. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst worden verantwoord in de P&C rapportages Teylingen.

Aanpak, uitvoering en participatie
Voor het voorontwerpbestemmingsplan is het wettelijke vooroverleg gedaan. Daarnaast is er voor belangstellenden de mogelijkheid geweest voor inspraak. Er zijn vier vooroverleg- en één inspraakreactie ingebracht. Deze zijn opgenomen en beantwoord in een nota van beantwoording.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. In De Teylinger, het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite is één dag voorafgaand aan de ter inzagelegging een publicatie gedaan over de ter inzagelegging en de mogelijkheid voor het inbrengen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingebracht. De beantwoording hiervan ligt ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, zal dit gepubliceerd worden in De Teylinger, het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. Een dag na de publicaties zal de beroepstermijn ingaan voor belanghebbenden. Als er geen beroep is ingesteld na zes weken, zal het bestemmingsplan de dag erna onherroepelijk in werking treden.

Duurzaamheid
De woning bij nummer 17B is al vergund, waarbij het woonperceel wordt vergroot en de woning bij nummer 19 is bestaand, waarbij uitsluitend het gebruik verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning met bijbehorend perceel. Er vinden daarom geen bouwwerkzaamheden plaats op basis waarvan (aanvullende) duurzaamheidseisen aan de orde kunnen zijn.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel is uitsluitend van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Beantwoording zienswijze
2. Toelichting en regels bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout
3. Analoge verbeelding bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout

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 31 januari 2023 met als onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Oude Herenweg 17B en 19, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01067-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 maart 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter