Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-18-067850
datum voorstel:	20 januari 2021
datum collegevergadering:	23 februari 2021
datum raadsvergadering:	22 april 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber
e-mailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018TEY01050-VA01 ongewijzigd 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
Op 15 januari 2015 is op het perceel aan de Akervoorderlaan 57 in Voorhout brand geweest, waarbij een gedeelte van de bedrijfspanden verloren is gegaan. De eigenaar heeft het voornemen om de bedrijfspanden niet te herbouwen, maar twee (burger)woningen te realiseren waarvan één binnen het grondgebied van de gemeente Teylingen en de ander op het grondgebied van de gemeente Lisse. Omdat de locatie in het werkingsgebied van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) valt, is er sprake van één greenportwoning op de locatie Akervoorderlaan 57 in Voorhout en één greenportwoning op de locatie Akervoorderlaan 55a in Lisse. Hiervoor is ook een overeenkomst met de GOM gesloten.

Woningbouw buiten de bebouwingscontouren van de Duin- en Bollenstreek is volgens het regionaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG), niet meer toegestaan. Uitzondering hierop zijn de zogenoemde greenportwoningen. Omdat het verzoek past binnen de kaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) is door het college op 27 juni 2017 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van één greenportwoning op de locatie Akervoorderlaan 57 in Voorhout en het realiseren van extra bollenareaal. Op dat moment is ook door het college van de gemeente Lisse besloten om op die locatie een greenportwoning toe te staan. Vervolgens is voor beide locaties een bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te

maken. Daarbij is afgesproken dat de procedures op hetzelfde moment gestart worden en dat de bestemmingsplanprocedures gelijktijdig zullen verlopen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen". Binnen het plangebied ligt de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch handels- en exportbedrijf'. Binnen deze bestemming is niet toegestaan om een greenportwoning te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk. Voor de woning wordt het gebruik 'Wonen' vastgelegd in een tuin- en woonbestemming (600 m2). Daarnaast wordt circa 7.100 m2 aan bedrijfsbestemming omgezet naar agrarische grond ten behoeve van de bollenteelt. Dit is een ontwikkeling die past in het landschapsperspectief van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor aanzienlijk vergroot omdat het landschap hierdoor een stuk opener wordt en daarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de herstructureringsopgave uit de ISG.

Na collegebesluit van 22 januari 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Naar aanleiding van deze terinzagelegging is geen inspraakreactie binnengekomen. Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. De vooroverlegreacties en de reactie van de Omgevingsdienst West-Holland gaven wel aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

In de periode van 3 juli 2019 tot en met 13 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen, waardoor er ook geen aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. In verband met een ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse" (gemeente Lisse) en de gesprekken die de afgelopen anderhalf jaar hieromtrent hebben plaatsgevonden, is gewacht met het ter vaststelling voorleggen van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad. Uiteindelijk is in Lisse tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is "Buitengebied Teylingen". Met de ongewijzigde vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het plan sluit aan op het geldende beleid omtrent het realiseren van GOM-woningen in het buitengebied, zoals vastgelegd in de ISG.

Discussie omtrent GOM-woningen
Sinds geruime tijd is er discussie binnen de gemeenteraad over de nut en noodzaak van het toevoegen van GOM-woningen in het buitengebied van de bollenstreek. Het college is zich van de gevoeligheid van bouwplannen in buitengebied bewust. Belangrijke bestuurlijke overwegingen om de procedure toch voort te zetten en het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen, zijn dat het een duidelijke verbetering betreft qua landschappelijke inpassing. Daarnaast is sprake van ruimere zichtlijnen en forse vermindering van het bebouwd oppervlak. Door de bestemming op deze locatie te wijzigen, wordt voorkomen dat een groot bedrijfspand wordt gerealiseerd. Bovendien wordt op deze wijze ook een flinke extra hoeveelheid bollengrond toegevoegd. Kortom, de

gevraagde wijziging van het huidige bestemmingsplan (bedrijfsbestemming) naar wonen en bollenteelt is een positieve ontwikkeling voor het buitengebied.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het vaststellen van bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout" en daarmee invulling geven aan de herstructureringsopgave van de ISG en het toevoegen van extra bollenareaal.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van de GOM-woning en het extra bollenareaal mogelijk te maken. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

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

Kanttekeningen
Door de bestemming op deze locatie te wijzigen, is het niet meer mogelijk om een bedrijfspand te realiseren. Volgens de bouwregels mag op deze locatie, op het Voorhoutse deel, binnen het bouwvlak een bedrijfsgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 1.650 m^2. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 8 meter en 10 meter. In het deel van Lisse mag binnen het bouwvlak op het perceel circa 3.200 m^2 worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Ook hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 meter en 10 meter.

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 daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari 2019 tot en met 12 maart 2019 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er is geen inspraakreactie en er zijn enkele vooroverlegreacties ontvangen. Daarnaast is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en het advies van de ODWH is de toelichting aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 3 juli 2019 tot en met 13 augustus 2019. Dit is gepubliceerd in het 'De Teylinger', in de Staatscourant en op de gemeentewebsite. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.
Gedurende de tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', de Staatscourant 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. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. 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.

Duurzaamheid
In de regels is een verplichting opgenomen om een windhaag of schutting van 1,5 meter hoogte te realiseren tussen de gronden met een agrarische bestemming en de gronden met een woonbestemming. Via de anterieure overeenkomst is halverwege 2019 de verplichting opgenomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden plaatsvindt overeenkomstig de GPR gebouwenscore van tenminste 7 per thema en 7,5 voor het thema 'energie'. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid. De voorgenomen woningen worden niet aangesloten op het gasnet en worden daarmee aardgasvrij gebouwd. Daarnaast wordt gedacht aan het toepassen van zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie, warmteterugwinning en duurzaam materiaalgebruik. De daadwerkelijke duurzaamheidsmaatregelen komen aan bod bij het ontwerpen van het bouwplan en de uitvoering hiervan.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Teylingen. De greenportwoning voor het naastgelegen perceel komt binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Lisse. Dit wordt afzonderlijk voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Lisse.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout".
3. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout".
4. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout".

namens het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 23 februari 2021 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout"

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Akervoorderlaan 57, Voorhout" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018TEY01050-VA01 ongewijzigd 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 22 april 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter