

Herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout.

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-335495
Datum collegevergadering:	13 januari 2026
datum raadsvergadering:	26 februari 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der Klaauw
emailadres:	I.vanderklaauw@hltsamen.nl
programma:	Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

- 1 Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:4424), het op 1 juni 2023 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout, met identificatiecode NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA01 opnieuw gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout met identificatiecode NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA02, met de daarin doorgevoerde aanpassingen zoals beschreven in de bij het raadsbesluit behorende bijlage 'Nota van Wijzigingen herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout'.
-

Inleiding

Op 1 juni 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout vastgesteld. Tegen dit besluit hebben de eigenaar en de kopers van de gronden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 17 september 2025 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2025:4424), waarin is geoordeeld dat het besluit op enkele onderdelen gebreken bevat. De Afdeling oordeelt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met het bouwplan van de kopers en de belangen van kopers onvoldoende zijn meegenomen in de belangenafweging. Verder is de Afdeling van oordeel dat de keuze voor de omvang van de woonkavel onvoldoende is gemotiveerd. De Afdeling stelt de raad in de gelegenheid deze gebreken te herstellen.

Wat eraan voorafging

In het verleden was aan de Loosterweg 16 in Voorhout en het aangrenzende perceel in Lisse één agrarisch handels- en exportbedrijf gevestigd. Zo'n 20 jaar geleden is deze agrarisch bedrijfsbebouwing afgebrand en nooit meer teruggebouwd. Op verzoek van de huidige eigenaar van de gronden is het bestemmingsplan voor de Loosterweg 16 herzien. Dit geldt ook voor de aangrenzende gronden in Lisse. In het in 2023 vastgestelde bestemmingsplan is ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning een woon/en tuinbestemming, met een perceelsgrootte van 1.000 m² toegekend. De overige gronden

van de bestemming 'bedrijf-agrarisch handels- exportbedrijf' (inclusief de gronden in Lisse, ca 9.000 m2) zijn omgezet naar de bestemming 'Agrarisch-bollenteelt-bollenzone 1'.

Het bestemmingsplan Loosterweg 16 is op 1 juni 2023 gewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vastgesteld. De omvang van bestemmingsvlakken 'wonen' en 'tuin' zijn in het vastgestelde bestemmingsplan verkleind van respectievelijk 1.000 m2 naar 750 m2 en van 400 m2 naar 250 m van 1.400 m2 naar 1.000 m2. De ingestelde beroepen zijn gericht tegen het verkleinen van de bestemmingsvlakken.

Uitspraak Raad van State

In het vastgestelde bestemmingsplan is uitgegaan van bestendig beleid op basis waarvan bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning maximaal een woonkavel van 1.000 m2 wordt toegestaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat hier geen sprake is van geldend beleid omdat in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport niets is opgenomen over de maximale maten van woonkavels en er geen vastgesteld beleid is dat hier iets over meldt.

Daarbij had de raad ook rekening moeten houden met het bouwplan van kopers en is het belang van kopers ten onrechte niet betrokken bij de belangenafweging. Het bouwplan gaat uit van de verbeelding, vergelijkbaar met de verbeelding zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met een woonkavel (inclusief tuin) van 1.400 m2.

De Raad van State concludeert dat er geen sprake is van een deugdelijke motivering van het besluit en draagt de gemeenteraad op het gebrek in het vaststellingsbesluit te herstellen, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.

Voorstel

In dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen in ontwerp, met een woon- en tuinbestemming van respectievelijk 1.000m2 en 400 m2, vast te stellen. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat ten opzichte van de verbeelding van het ontwerp de vorm van de woonbestemming iets is aangepast om de 'teeltvrije zone' op het aangrenzende bollengebied, binnen de Teylingse gemeentegrenzen te laten vallen.

Bestaand kader en context

- Raadsbesluit van 1 juni 2023 van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan 'Loosterweg 16, Voorhout'.
- Uitspraak ECLI:NL:RVS:2025:4424 van afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beoogd effect

Een aangepast bestemmingsplan 'Loosterweg 16, Voorhout', gebaseerd op de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 september 2025, om vernietiging van het raadsbesluit te voorkomen.

Argumenten

1.1 Met het nemen van een herstelbesluit hoeft de voorbereidingsprocedure niet opnieuw gedaan te worden.

Met het doen van een tussenuitspraak geeft de Raad van State de gemeente de gelegenheid het vaststellingsbesluit overeenkomstig de tussenuitspraak te herstellen. De Raad van State kan vervolgens met in achtname van het herstellende besluit een definitieve uitspraak doen. Omdat het herstelbesluit niet wezenlijk afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan dat destijds ter inzage heeft gelegen, is het niet nodig het vast te stellen bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Wanneer de raad geen herstelbesluit neemt, zal het bestemmingsplan worden vernietigd. In dat geval moet voor het nemen van nieuw besluit (wijzigen omgevingsplan) weer gestart worden met een

voorbereidingsprocedure. Dit leidt tot vertraging in de uitvoering van het plan en juridische onzekerheid voor betrokken partijen.

1.2 Er is geen vastgesteld beleid voor motivering kavelgrootte woning.

Voor het vertalen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport in de bestemmingsplannen buitengebied is destijds in regionaal verband een 'afsprakenkader' opgesteld met modelregels. Deze modelregels zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor verschillende agrarische bestemmingen (bollenteelt en grondgebonden veehouderij) zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarin is opgenomen dat ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen en/of Tuin'. Voor de percelen met een 'agrarisch handels- en exportbestemming' ontbreekt deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Om die reden is het nodig om bij het omzetten van deze bestemming naar (deels) een woon-/tuinbestemming de keuze voor de kavelgrootte specifiek te onderbouwen. Dit is in vaststellingsbesluit niet/onvoldoende gebeurd. In de nu voorgestelde, gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is in de toelichting van het bestemmingsplan een specifieke onderbouwing opgenomen.

1.3 Met het herstelbesluit wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige belangenafweging en een deugdelijk motivering.

In de (tussen)uitspraak oordeelt de Raad van State dat ten onrechte geen rekening is gehouden met het bouwplan van de kopers en deze belangen ten onrechte niet zijn meegenomen in de belangenafweging. Naar aanleiding van deze uitspraak is overleg geweest met de kopers, de commissie Ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig bureau Rho. Het bouwplan van kopers gaat uit van een woon-/tuinbestemming van 1.400 m². De conclusie is dat het bouwplan met een kleine aanpassing van de situering van aan- en bijgebouwen en ruimte voor landschappelijke inpassing, passend is in de omgeving. Onder 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de grootte van deze woonkavel (woon-/tuinbestemming van 1.400 m²) onderbouwd. Deze kan op een goede wijze ingepast worden, wanneer onder andere rekening wordt gehouden met het belang van de naastgelegen watergang als groenblauwe dooradering van het gebied. Voor het versterken hiervan is ter plaatse van de woonbestemming in de verbeelding een bebouwingsvrije zone vastgelegd. Ook aan de andere (evenwijdige) zijde van de woonkavel is deze bebouwingsvrije zone opgenomen.

1.5 Met een bredere tuin- en woonbestemming kan een veiligere ontsluiting worden gerealiseerd.

Een van de kopers van het perceel is opgegroeid in de huidige woning Loosterweg 16. Hij en zijn familie hebben verschillende verkeersonveilige situaties ervaren vanwege de onoverzichtelijke ontsluiting van het perceel in de nabijheid van de brug. De nadrukkelijke wens van de kopers is om de ontsluiting van het perceel verder van de brug te kunnen situeren. Met de verbreding van de tuin- en woonbestemming kan dit worden gerealiseerd.

1.4 Het bestemmingsplan voorziet in een vergroting van de openheid en doorzichten en past binnen de ambities van het Programma Landelijk Gebied.

Met de vaststelling van bestemmingsplan verdwijnt de mogelijkheid om nieuwe bedrijfsbebouwing van ca. 5.000 m² te realiseren. Hiermee ontstaat een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor het landschap, vanwege een vergroting van de openheid en doorzichten. Daarbij wordt met de omzetting van een deel van de grond naar bollenteeltgrond het bollenteeltareaal met bijna één hectare (dit is inclusief de om te zetten gronden in Lisse) vergroot. In de motivering is ook het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport, als opvolger van de ISG, als toetsingskader betrokken. De

ambities van het programma zijn in grote lijnen dezelfde zijn als die van de ISG. De kernboodschap van het LGDG is een vitaal landschap. Leidende principes om dit te realiseren is het openhouden van het landschap en (het rekening houden met) een fijnmazige groenblauwe dooradering van het landschap. Het bestemmingsplan past in de ambities van het programma LGDG.

Kanttekeningen

1.1 Geen groot risico op ongewenste precedentwerking.

Het gaat hier om het wijzigen van de bestemming 'agrarische handels- en exportbestemming' naar de bestemmingen 'wonen' (ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning) en 'bollenteelt'. Het buitengebied van Teylingen kent een klein aantal agrarische handels- en exportbedrijven. Kenmerkend voor deze bedrijven zijn de vaak grote bedrijfshallen en de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt met het verdwijnen van deze bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat voor ieder verzoek een afzonderlijke planologische procedure moeten worden doorlopen, waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid/ruimtelijke kwaliteitswinst op zichzelf moet worden beoordeeld. Het verzoek wordt ook getoetst aan de uitgangspunten van het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport *). Op basis van deze beoordeling kan vervolgens in het kader van maatwerk in bepaalde situaties een grotere woonkavel worden toegestaan. Er is in dat geval geen sprake van ongewenste precedentwerking.

*) Opmerking: Het programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport zal worden verwerkt in de omgevingsvisie van Teylingen. Voor de uitvoering van de ambities uit het Programma LGDG wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Het vertalen van de ambities van het programma LGDG in het omgevingsplan zal hierin één van de actiepunten zijn.

Financiële consequenties

Kosten aanpassen bestemmingsplan

De kosten van het aanpassen van het bestemmingsplan door het stedenbouwkundig bureau Rho komen ten laste van het budget 'adviezen van derden'.

Met initiatiefnemer is een aangepaste anterieure overeenkomst gesloten.

De gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer/eigenaar van de gronden ging uit van een woon-en tuinbestemming van 1.000 m². Met een addendum is deze overeenkomst aangepast overeenkomstig het herstelbesluit waarin uitgegaan wordt van een woon- en tuinbestemming van 1.400 m².

Initiatiefnemer is verplicht een deel van de vergoeding terug te betalen aan de GOM.

Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer een contract gesloten met de Greenportontwikkelingsmaatschappij. Hierin is een vergoeding afgesproken voor het 'opruimen van verrommeling' en het realiseren van extra bollenteeltgrond. In deze overeenkomst is uitgegaan van een woonkavel van 1.000 m². Nu er 400 m² minder bollenteeltgrond wordt gerealiseerd moet initiatiefnemer een deel van de vergoeding terugbetalen aan de GOM.

Juridisch kader

- Uitspraak ECLI:NL:RVS:2025:4424 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Artikel 108 van de Gemeentewet
- Artikelen 3.1 en 10 van de Wet ruimtelijke ordening (vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad)
- Artikelen 3.2 (zorgvuldigheidsbeginsel) 3.46 (deugdelijke motivering) en 8.51 (bestuurlijke lus) van de Algemene Wet bestuursrecht

- Artikel 4.6, derde lid van de Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht)
- De Omgevingswet
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport
- Programma Landelijk Gebied Duin- en Bollenstreek

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van het herstelbesluit wordt dit overeenkomstig de wettelijke procedure bekendgemaakt en ter inzage gelegd en wordt het besluit naar de Raad van State en de indieners van het beroep toegestuurd.

De indieners van het beroep worden vervolgens door de Raad van State in de gelegenheid gesteld een om een zienswijze in te dienen op het herstelde besluit, waarna de Raad van State een definitieve uitspraak zal doen over de ingediende beroepen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

De Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen 20 weken na de verzenddatum van 17 september 2025 de uitspraak het gebrek te herstellen of een nieuw besluit te nemen. Met het nemen van een besluit op 26 februari 2026 wordt deze termijn met drie weken overschreden. Deze overschrijding van de termijn heeft de instemming de Raad van State en van indieners van beroep.

Evaluatie

Op het moment van de einduitspraak zal blijken of er is voldaan aan de tussenuitspraak van de Raad van State.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Bestemmingsplan Loosterweg 16 Voorhout (NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA02)
2. Nota van wijzigingen herstelbesluit bestemmingsplan bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout.
3. Tussenuitspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:4424)
4. Raadsbesluit 'vaststellen bestemmingsplan Loosterweg 16 Voorhout van 1 juni 2023.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 13 januari 2026 met als onderwerp
Herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de uitspraak ECLI:NL:RVS:2025:4424 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, artikel 108 van de Gemeentewet, artikelen 3.1 en 10 van de Wet ruimtelijke ordening, artikelen 3.2, 3.46 en 8.51 van de Algemene Wet bestuursrecht, artikel 4.6, derde lid van de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 10 Wro, Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport, Programma Landelijk Gebied Duin- en Bollenstreek

artikel 108 van de Gemeentewet, de artikelen 3.1 en 10 van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 3:2, 3:46 en 8.51d van de Algemene Wet bestuursrecht en artikel 4.6, derde lid van de Invoeringswet Omgevingswet

Besluit:

1. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:4424), het op 1 juni 2023 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout, met identificatiecode NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA01 opnieuw gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout met identificatiecode NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA02, met de daarin doorgevoerde aanpassingen zoals beschreven in de bij het raadsbesluit behorende bijlage 'Nota van Wijzigingen herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout'.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 05-03-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 05-03-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter

Behorend bij Raadsvoorstel besluitvormend Herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16 Voorhout.

Marjoleine van Egeraat

Griffier van Teylingen

NOTA VAN WIJZIGINGEN HERSTELBESLUIT BESTEMMINGSPLAN LOOSTERWEG 16, VOORHOUT, NL.IMRO 1525.BP2022TEY1073-VA02, behorende bij het raadsbesluit herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout, d.d. 26 februari 2026.

REGELS

- Aan 'Wonen-1' artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' is uitsluitend gebruik ten behoeve van landschappelijke inpassing toegestaan' (artikel 5.1 onder b).

Artikel 5.1 lid b wordt artikel 5.1 lid c

- Aan artikel 5.2 Bouwregels wordt toegevoegd.:

5.2.1 Algemeen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;*
- b. in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' geen gebouwen toegestaan.*

De rest van de leden worden doorgenummerd.

VERBEELDING

- Het verruimen (verbreden) van de tuinbestemming naar 400 m2.
- Het verruimen (verbreden en verdiepen) van de woonbestemming naar 1.000m2.
- de situering van de gehele teeltvrije zone langs de woonbestemming binnen de Teylingse gemeentegrenzen (specifieke vorm van agrarisch-bollenteelt-bollenzone 1-teeltvrijzone)
- Ter plaatse van de woonbestemming het toevoegen van een zone van drie meter langs de watergang met de specifieke bouwaanduiding- gebouwen uitgesloten en de specifieke vorm van wonen- landschappelijke inpassing.
- Ter plaatse van de woonbestemming aan de noordzijde het toevoegen van een zone van één meter met de specifieke bouwaanduiding- gebouwen uitgesloten en de specifieke vorm van wonen- landschappelijke inpassing

Plangebied



Enkelbestemmingen

A-BOT-B1 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1

T-1 Tuin - 1

WA Water

W-1 Wonen - 1

Functieaanduidingen

(sa-bb1tvz) specifieke vorm van agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1 - teeltvrijezone

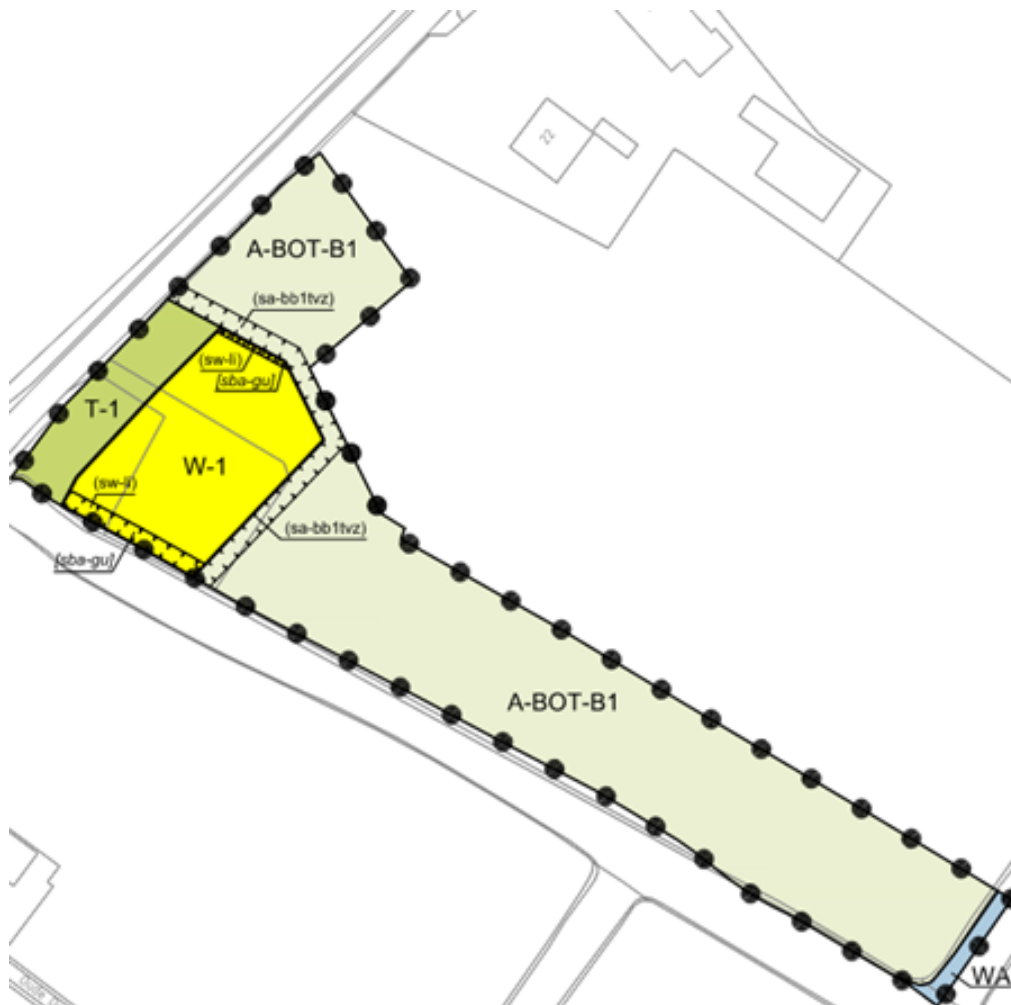
(sw-li) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing

Bouwvlakken

[] bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-gu] specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten



TOELICHTING

De aanvullingen/aanpassingen zijn geel gearceerd

In 1.1. Aanleiding is 'Woonstichting Stek' (initiatiefnemer) vervangen door 'initiatiefnemer'

Verder wordt aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State, zie hieronder

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming te wijzigen van de percelen aan de Loosterweg 16 in Voorhout en Loosterweg Zuid (ong) in Lisse. In het vigerende plan geldt de bestemming 'Bedrijf'. De initiatiefnemer wil de vigerende bedrijfsbestemming omzetten in een meer passende agrarische bestemming ten behoeve van bollenteelt. Daarnaast zal de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel in Voorhout omgezet worden naar een burgerwoning met een aangepast kavel.

Het perceel ligt op de grens van de gemeente Teylingen en Lisse. Dat betekent dat de bestemming voor beide gemeentes gewijzigd moet worden. Het ingediende principeverzoek van de initiatiefnemer bij beide gemeentes werd positief ontvangen. Om de wijziging van de bestemmingen mogelijk te maken wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld voor het plangebied.

Omdat het bestemmingsplan gelegen is in twee gemeentes wordt de toelichting zo algemeen mogelijk opgesteld. De regels worden afgesteld op de bestemmingen die aanwezig zijn binnen het grondgebied van de betreffende gemeente met inachtneming van het gemeentelijk beleid dat van toepassing is.

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht

Op 17 september 2025 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan naar aanleiding van beroep tegen het op 1 juni 2023 vastgestelde bestemmingsplan. Deze uitspraak is opgenomen in Bijlage 10. Naar aanleiding van deze tussenuitspraak is dit plan gewijzigd. De aanpassingen betreffen:

- de verbeelding: de bestemmingsvlakken Tuin en Wonen zijn aangepast en het bestemmingsvlak Wonen is voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' en 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten'
- de regels in artikel 5 en Bijlage 1 bij de regels.
- toevoeging van de motivering van de omvang van de bestemmingsvlakken Tuin en Wonen in de toelichting in paragraaf 2.2 en 3.3.
- de juridische planbeschrijving in paragraaf 5.2

Onder 2.2 Beoogde ontwikkeling

Zie hieronder de toevoeging

2.2 Beoogde ontwikkeling

Op deze locatie was in het verleden één agrarisch handels- en exportbedrijf gevestigd, de bedrijfsopstallen zijn verwoest door een brand. De Greenportontwikkelingsmaatschappij (hierna: GOM) heeft met de initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden een overeenkomst gesloten voor het nagenoeg volledig omzetten van de aanwezige bedrijfsbestemming in een bollenteeltbestemming en het terugbrengen van deze gronden als 1e klasse bollengrond.

De bedrijfsbestemming van ruim 10.000 m² verdwijnt, inclusief een bouwvlak van ca 5.000 m². Daarvoor wordt de aanwezige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning met de daarbij behorende woon- en tuinbestemming.

De woonbestemming wordt aan de noord- en zuidzijde landschappelijk ingepast. Aan de zijde van de watergang mogen vlonders onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing.

Om de toekomstige woonbestemming voldoende bescherming te bieden tegen gewasbeschermingsmiddelen die gebruikt worden voor de bollenteelt, zal tussen de toekomstige bestemmingen een landschappelijke inpassing gerealiseerd worden die voldoende bescherming biedt.

Onder 3.2 wordt de tekst toegevoegd dat het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek (LGDG) wordt behandeld. Onder 3.3 Gemeentelijk beleid, 3.3.1 wordt hierover de volgende tekst toegevoegd.

Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek (LGDG)

Het Programma LGDG is een nieuw ruimtelijk en beleidsmatig kader voor het landelijke gebied van de Duin- en Bollenstreek. Het vervangt de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) en geldt voor de periode 2026 tot 2040, met een doorkijk naar 2050. Het programma is opgesteld door de vijf gemeenten in de streek (Hillegom, Lisse, Teylingen, Noordwijk en Katwijk) in samenwerking met waterschappen, provincie, agrariërs, maatschappelijke

organisaties en inwoners. Het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport DBS is op 16 december 2025 door de gemeente Teylingen (het college) vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt in januari 2026 bekendgemaakt, waarbij tegelijkertijd het besluit tot het intrekken van de Intergemeentelijke Greenport Duin- en Bollenstreek wordt bekendgemaakt.

Doelen en thema's van het programma

Het LGDG richt zich op een breed pakket aan maatschappelijke opgaven en thema's:

1. Behouden van het unieke landschap

Het erkennen van het bijzondere cultuurhistorische landschap van de Duin- en Bollenstreek en het beschermen daarvan.

2. Sterke en duurzame Greenport

Behoud en versterking van de bollenteelt, inclusief een ambitie om vanaf 2030 emissieloos te telen.

3. Vitale leefomgeving

Balans tussen ruimte voor landbouw, natuur, waterbeheer, biodiversiteit én voorzieningen voor de bevolking.

4. Ruimte voor wonen en voorzieningen

Er is aandacht voor woningbouw, vooral aan de randen van dorpen en stadjes, met oog voor betaalbaarheid.

5. Duurzame energie en klimaatadaptatie

Ruimte voor klimaatopgave, duurzame energieproductie en waterbeheer.

6. Goede samenwerking en participatie

Het programma is tot stand gekomen met actieve betrokkenheid van inwoners, jongeren, ondernemers en agrariërs, en bevat participatiemomenten en inspraakprocessen

Leidende principes

De kernboodschap van het LGDG is vitaal landschap als drager voor een Duurzame Greenport Duin – en Bollenstreek. Om dit vitale landschap te realiseren zijn drie leidende principes uitgewerkt:

1. bodem en water sturend
2. Openhouden (cultuur)landschap
3. Fijnmazige groenblauwe dooradering van het landschap

Op de landschapsstrategiekaart zijn de doelen per principe uitgewerkt.



De planlocatie bevindt zich in het gebied dat is aangewezen voor groenblauwe landschapskamers.

Toetsing

Het programma Landelijk gebied zet in grote lijnen het beleid van het ISG voort.

Door functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning wordt het landschapsbeeld verbeterd. Wel wordt de mogelijkheid voor een bedrijf in het bollenteeltgebied weggenomen en wordt daarvoor in de plaats 1e klas bollengrond gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het principe van het openhouden (cultuur) landschap om

verrommeling van het landschap tegen te gaan en om het landschappelijk karakter van de bollenstreek te herstellen en te behouden.

Met het verwijderen van het bestemmings- en bouwvlak voor een bedrijf op de locatie wordt bijgedragen aan het weer meer open maken van het landschap. Voor het bepalen van de omvang van het resterende woonperceel wordt het principe van een bestemmingsvlak van 1.000 m2 gehanteerd. De exacte omvang is maatwerk waarbij het resterende woonperceel passend moet zijn op basis van de doelen van het ISG en na vaststelling van het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek de leidende principes van het programma. Verder zijn voor maatwerk de afstanden ten opzichte van omliggende functies van belang, de woonfunctie mag de omliggende functies niet belemmeren.

Om te bepalen op welke wijze het woonperceel passend is en welke voorwaarden er zijn voor landschappelijk inpassing is worden de volgende maatwerk afwegingen gemaakt voor het bepalen van de omvang en vormgeving van het woonperceel:

- de mogelijkheid van een niet stedelijke functie in de vorm van een bedrijf van 10.000 m2 met bouwvlak wordt verwijderd. Hiermee ontstaat een substantiële kwaliteitsverbetering voor het landschap in de vorm van meer (beleving van) de openheid van het bollenlandschap.

- het perceel is aan de zuidzijde gelegen naast een watergang. Deze watergang is van belang voor de groenblauwe dooradering van het gebied. Om de groenblauwe dooradering te versterken wordt een zone van 3 meter langs de watergang ingericht ten behoeve van landschappelijke inpassing , waarbij vlonders zijn toegestaan.
- Met het verwijderen van de bedrijfsbestemming kan een 'raam' (zicht vanaf de weg) naar de open bollengronden worden vrij gehouden. Hiermee wordt de beleving van de openheid beschermd tegen afscherming met bebouwing.
- Aan de noordzijde wordt de groen-blauwe dooradering versterkt door de reservering van een strook van 1 meter voor landschappelijke inpassing.
- De diepte van het woonperceel dient passend te zijn in het landschappelijke beeld van de bebouwing langs de Loosterweg.

Bovenstaande afwegende wordt een perceel van 1.400 m² passend geacht op basis van doelen en principes van het ISG en de opvolger het Programma Landelijk gebied.

Conclusie

De Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek en het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving worden de volgende aanpassingen aanvullingen gedaan

Artikel 5 Wonen - 1

De voormalige bedrijfswoning zal worden herbestemd. Hier is een oppervlakte van maximaal 1.400 m² voorzien van de bestemming 'Wonen 1' en 'Tuin 1'.

Om het gebruik en de instandhouding van de landelijke inpassing van het perceel te borgen zijn twee aanduidingen opgenomen:

- 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing': de gronden zijn bedoeld voor landschappelijke inpassing van het woonperceel.
- 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten': om de landschappelijke inpassing in stand te houden mogen ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen gebouwd worden.

BIJLAGE BIJ DE REGELS

Bijlage 1, Aanpassing situering windhaag langs de aangepaste tuin- en woonbestemming.



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Toegevoegd is bijlage 10, Tussenuitspraak Raad van State van 17 september 2025.