

Besluit van College van burgemeester en wethouders Teylingen

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-17-000712/Vaststelling 'Wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen" '
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-17-000712/D - 55933
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. B.H.C. Brekelmans, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Teylingen d.d. 14 nov 2017

Toelichting besluit

Wij stellen voor	Besluitpunt 1: Aan de ingekomen zienswijzen tegemoet te komen en het 'Wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22 Voorhout "Buitengebied Teylingen"' met identificatienummer NL.IMRO.1525.WP2017TEY01044-VA01 gewijzigd vast te stellen. Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen.
Samenvatting	De Fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout heeft een verzoek ingediend voor een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek heeft betrekking op een uitbreiding van de kas met 2.328 m2 en uitbreiding van bedrijfsgebouwen met 1.655 m2. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 3'. Het voorgestelde plan is hiermee in strijd, omdat de uitbreiding van de kas en het bedrijfsgebouw niet passen in het bouwvlak. Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het bouwvlak te vergroten. Op 22 augustus 2017 is besloten aan het ontwerp wijzigingsplan medewerking te verlenen en het ter inzage te leggen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Besloten is aan deze zienswijze tegemoet te komen door de Toelichting van het wijzigingsplan hierop aan te vullen. Er wordt besloten het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.
Inleiding	Op 13 december 2016 hebben de heren E.J. Bisschops en M.C. Bisschops namens de Fa. Bisschops aan de Oude Herenweg 22 te Voorhout een verzoek ingediend voor een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek heeft

betrekking op de uitbreiding van de kas en de bedrijfsgebouwen. Bij het verzoek is een bedrijfsplan gevoegd van de Fa Clevin, dat als bijlage 1 bij de Toelichting van het wijzigingsplan is gevoegd.

De kas zal uitgebreid worden van 672 m² naar 3.000 m² (fase 1). Dit komt neer op een nieuwe kas met een oppervlakte van 2.328 m².

Daarnaast is er behoefte om op termijn (ongeveer 5 jaar) de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2.345 m² uit te breiden met nieuwbouw met een oppervlakte van 1.655 m² naar 4.000 m² (fase 2).

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 3'. Het voorgestelde plan is hiermee in strijd, omdat de uitbreiding van de kas en het bedrijfsgebouw niet passen in het bouwvlak.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het bouwvlak te vergroten, zodat het voorgestelde plan hierin past. Aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Op 22 augustus 2017 heeft het college besloten aan het ontwerp wijzigingsplan medewerking te verlenen en het ter inzage te leggen.

Wat willen we bereiken

Doel van dit voorstel is het wijzigingsplan vast te stellen, dat voorziet in het vergroten van het bouwvlak om de uitbreiding van de kas en bedrijfsgebouwen op het perceel Oude Herenweg 22 te Voorhout mogelijk te maken.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft betrekking op de bereikte overeenstemming met het Hoogheemraadschap over de benodigde compensatie voor de toename van het verhard oppervlak. Het Hoogheemraadschap geeft in de zienswijze aan dat voor de compensatie van fase 1 (bouw van de kassen) overeenstemming is bereikt. Voor de uitbreiding van fase 2 (bedrijfsgebouwen) zal, de initiatiefnemer de toename van het verhard oppervlak in deze fase nog moeten compenseren. De tekst in paragraaf 5.11 Water van de Toelichting is naar aanleiding van deze zienswijze ter verduidelijking hierop aangevuld. In paragraaf 6.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de Toelichting is dit ook genoemd.

De planregels en de plankaart zijn niet gewijzigd. Dit is niet nodig, omdat in de planregels van het wijzigingsplan verwezen wordt naar het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Hierin is in artikel 5.3.1 aangegeven, dat bij het afwijken van de maximale oppervlaktemaat van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen op grond van lid g van dit artikel watercompensatie open water gerealiseerd dient te worden ter grootte van 15% van de toegevoegde oppervlakte aan bebouwing.

Indien de omgevingsvergunning wordt ingediend voor fase 2 zal deze pas verleend kunnen worden als ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

1.2 De ambtelijke wijzigingen zijn in de Toelichting verwerkt.

Kort voorafgaand aan de besluitvorming op het ontwerp wijzigingsplan is het Bedrijfsplan als bijlage bij het

ontwerpwijzigingsplan vanwege de vertrouwelijkheid hiervan komen te vervallen. De tekst van de Toelichting van het vastgestelde wijzigingsplan is hierop aangepast.

1.3 Met het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden a t/m h uit artikel 5.7.1 van het bestemmingsplan om het bouwvlak te vergroten door middel van de geldende wijzigingsbevoegdheid.

In het collegevoorstel, dat ten grondslag ligt aan het besluit van 22 augustus 2017 om het ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen, is bij argument 1.1 aangetoond dat aan deze voorwaarden voldaan wordt. Dit besluit is als bijlage bij dit collegevoorstel gevoegd.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a behoeft dan geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld.

**Wat moeten we meewegen
bij de besluit: kanttekeningen**

Op grond van artikel 5.2 en 5.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' moet de Fa. Bisschops voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen tot 4.000 m² over minimaal 20 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken. Adviesbureau Clevin bevestigt in het agrarisch advies, dat de fa Bisschops momenteel beschikt over ruim 20 ha duurzaam zijnde teeltgronden. Daarnaast stelt Clevin, dat op dit moment de noodzaak van een nieuw bedrijfsgebouw nog niet is vast te stellen. Deze is volgens de Fa. Bisschops op termijn (ongeveer 5 jaar) nodig. Clevin adviseert de gemeente mede gelet op de bedrijfsstructuur en de ontwikkelingen bij het bedrijf het bouwvlak te vergroten zoals op tekening is aangegeven; dus inclusief de uitbreiding van bedrijfsgebouwen. Voordeel hiervan is, dat indien een nieuw bedrijfsgebouw op termijn noodzakelijk is en er tevens wordt voldaan aan de hiervoor geldende voorwaarden uit artikel 5.3 van het bestemmingsplan er dan snel een omgevingsvergunning zou kunnen worden verstrekt door de gemeente Teylingen en er niet opnieuw een 'lange' wijzigingsplanprocedure moet worden gevolgd.

Wat kost het

De ambtelijke kosten voor het voeren van de wijzigingsprocedure worden verhaald door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst.

**Aanpak, uitvoering en
participatie**

Na uw besluit wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Voorafgaand hieraan zal hierover een publicatie worden geplaatst op de gemeentelijke website en De Teylinger. Tegen dit vastgestelde wijzigingsplan is beroep mogelijk.

Bij de besluitvorming op het ontwerpwijzigingsplan is aangegeven, dat vanwege de aard en schaalgrootte van het plan het niet te verwachten is, dat er vanuit de omgeving behoefte aan participatie is. De wettelijk verplichte ter inzagelegging was daarom voldoende.

Duurzaamheid	Door mee te werken aan dit verzoek kan het huidig gebruik worden voortgezet. Sloop van bestaande gebouwen, die nog voldoen aan de eisen van het bloembollenbedrijf wordt hiermee voorkomen. Dit is kapitaalsvernietiging.
Hillegom-Lisse-Teylingen	Teylingen.
Urgentie	-
Evaluatie	-
Bijlagen en achtergrondinformatie	• Wijzigingsverzoek Fa. Bisschops d.d. 13 december 2016 • Collegebesluit 22 augustus 2017 ontwerpwijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen" • Zienswijze Hoogheemraadschap van Rijnland 26 september 2017 • Regels behorende bij vastgesteld wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen" • Toelichting behorende bij vastgesteld wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen" • Bijlagen bij Toelichting behorende bij vastgesteld wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen" • Plankaart behorende bij vastgesteld wijzigingsplan 3 Oude Herenweg 22, Voorhout "Buitengebied Teylingen"