

bestemmingsplan

Landelijk gebied 2004 Voorhout (1^e herziening)

gemeente Teylingen

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DEZE HERZIENING	2
1.3	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4	TOTSTANDKOMING VAN DE 1 ^E HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.5	LEESWIJZER	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	WIJZIGINGEN / REPARATIES IN DEZE HERZIENING	4
2.3	KAMPEERBELEID	22
3	HAALBAARHEID	23
3.1	RUIMTELIJK BELEID	23
3.2	MILIEUASPECTEN	25
3.3	ECOLOGIE	27
3.4	WATERHUISHOUDING	27
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	28
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	29
4.1	PLANSYSTEMATIEK	29
4.2	WIJZIGINGEN	29
5	UITVOERBAARHEID	30
5.1	INSPRAAK EN OVERLEG	30
5.2	ZIENSWIJZEN	39
5.3	HANDHAVING	45
5.4	FINANCIËLE HAALBAARHEID	45

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Bestemmingsplan deels niet goedgekeurd

In hun besluit over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (Voorhout) van 5 juli 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring onthouden aan een aantal delen van de plankaart naar aanleiding van ingebrachte bedenkingen en aan een aantal onderdelen van de voorschriften.

Naar aanleiding van de tegen het goedkeuringsbesluit van GS ingestelde beroepen, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 juni 2006 het besluit van GS op enkele onderdelen vernietigd en enkele beroepen (gedeeltelijk) gegrond verklaard.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft op 12 december 2006 een revisiebesluit vastgesteld.

Doelstelling

Met de partiële herziening van bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 (Voorhout) kan aan de betreffende percelen alsnog een passende bestemming worden toegekend, dan wel de betreffende voorschriften worden gerepareerd. Ook zijn in de afgelopen tijd procedures doorlopen die in de herziening worden meegenomen en kan het plan omgezet worden naar de geldende landelijke IMRO-standaard (standaardmodel voor de digitale uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen).

De basisstukken

Deze herziening is opgesteld aan de hand van de volgende basisstukken:

- Nota van uitgangspunten voor de 1e herziening bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 Voorhout (gemeente Teylingen);
- besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 5 juli 2005 over de goedkeuring (provincie Zuid-Holland);
- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 juni 2006 op de ingestelde beroepen (Raad van State);
- Revisiebesluit van Gedeputeerde Staten van 12 december 2006, met bijbehorende tekeningen (provincie Zuid-Holland).

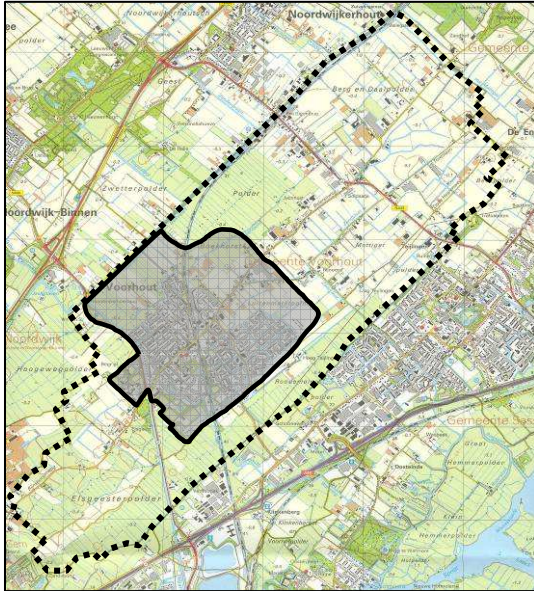
Reikwijdte

Deze eerste herziening is een 'reparatie' van de hierboven genoemde zaken. Tevens zijn enkele actuele ontwikkelingen en initiatieven in de herziening opgenomen. Het betreft dan ook maar enkele percelen in het plangebied en een klein deel van de juridische regelingen in bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 Voorhout.

1.2 DEZE HERZIENING

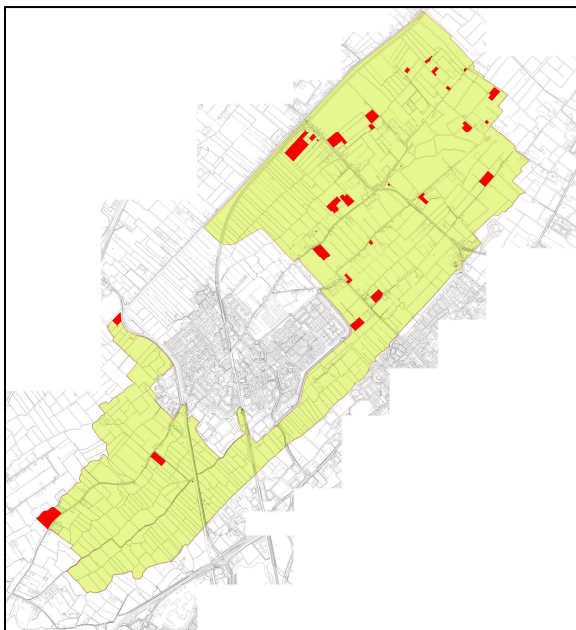
ligging

Op onderstaande kaart is het plangebied van het bestemmingsplan landelijk gebied 2004 Voorhout aangegeven. Het betreft het gebied binnen de stippellijn met uitzondering van de kern Voorhout.



plangebied bestemmingsplan Landelijk gebied Voorhout 2004

Deze 1^e herziening van bovenstaand bestemmingsplan betreft ten eerste maar een beperkt aantal locaties binnen het plangebied. Op onderstaande kaart is aangegeven waar de percelen liggen waarbij in deze herziening iets wijzigt. Het betreft de roodgekleurde percelen.



Ligging percelen betrokken bij de 1^e herziening (rode percelen)

Ten tweede is een beperkt deel van de voorschriften van bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 Voorhout aangepast. Daarvoor geldt wel dat die voor het hele plangebied gelden. De aangepaste voorschriften zijn geel gemarkeerd. Let op! Voor de overige voorschriften geldt dus dat ze niet veranderd zijn en reeds golden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze blijven onverkort op grond van het vigerende bestemmingsplan van kracht.

1.3 VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied de planologische regeling van de vigerende bestemmingsplannen:

- Voor de gebieden waar de gemeente mee heeft gewerkt aan een wijziging: het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 (Voorhout);
- Voor die delen waaraan goedkeuring was onthouden of waarvan het beroep gegrond verklaard was / besluit van GS vernietigd was: het op 15 oktober 1992 door de gemeenteraad van de gemeente Voorhout vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992'.

1.4 TOTSTANDKOMING VAN DE 1^E HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan is een coproductie van de gemeente en SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening. Met de Milieudienst West-Holland is in een vroeg stadium contact gezocht en zij heeft advies uitgebracht voor een aantal percelen.

1.5 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen, evenals de resultaten van het overleg met belanghebbenden, het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak.

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Het betreft een beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de diverse (sectorale) aspecten die daarbij een rol spelen. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de plankaart en de voorschriften en hoofdstuk 5 tot slot, wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de kern van deze herziening:

2.2 WIJZIGINGEN / REPARATIES IN DEZE HERZIENING

Inleiding

In onderstaande tabel wordt per adres of per voorschrift aangegeven waaraan goedkeuring is onthouden, als bezwaar gegrond verklaard is of wat het initiatief was, waar door de gemeenteraad aan meegewerkt is, kortom wat er verandert in deze herziening en waarom.

Herzingen / reparaties die op de plankaarten staan, behorend bij dit bestemmingsplan, worden per adres behandeld. Deze zijn op de plankaart 'helder' weergegeven. Voor de volledigheid en bruikbaarheid is in een zachtere toon het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 ingetekend. In de delen die zachtgekleurd weergegeven zijn, verandert niets. Wellicht ziet het kaartbeeld er iets anders uit dan de plankaarten van het bestemmingsplan uit 2004, maar dit is omdat de volledige plankaart van 2004 inclusief de herziening van 2007 is getekend volgens de toen geldende landelijke standaard wat betreft het maken van bestemmingsplannen: IMRO2003.

Herziening

Plankaart:

Adres:	Bezwaar / geen goedkeuring aan / gegrondverklaring / meegewerkte initiatieven:	Herziening in (+ afweging):
<i>Kaartblad 1:</i>		
Loosterweg 59	De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd of er concreet zicht is op een gebruik van de woning in overeenstemming met de agrarische bestemming.	Het gebouw op het perceel Loosterweg 59 was al voor 1992 een burgerwoning. Om deze reden zal de bestemming van dit perceel 'Wonen' worden.
achter Loosterweg 51	Reclamant richt zijn bedenking op het niet intekenen van een bouwblok op de plankaart bij het bedrijf gelegen achter Loosterweg 51. De gemeente is bij de vaststelling van het plan op de zienswijze van reclamant ingegaan en heeft aangegeven dat volgens het vigerende beleid op de betreffende locatie geen bedrijf is toegestaan. Nieuwvesti-	Er zal een bouwblok worden ingetekend op de plankaart. Dit zal het bouwblok zijn dat destijds in het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen.

	<p>ging is om meerdere redenen niet wenselijk. Tijdens de hoorzitting bij GS is geconstateerd dat het bedrijf reeds in 1978 hier aanwezig was. De gemeente is niet bekend met het feit dat dit bedrijf door reclamant in 1978 is aangekocht en sindsdien hier is gevestigd maar heeft dit ook niet kunnen weerleggen bij de hoorzitting. De provincie stemt niet in met de motivering van de gemeente dat het om een nieuw bedrijf gaat waar geen bebouwing is toegestaan. De gemeente heeft daarmee onvoldoende gemotiveerd waarom dit bedrijf niet mogelijk wordt gemaakt.</p>	
Loosterweg 55	<p>Reclamant richt zijn bedenkingen tegen het niet intekenen van een bouwblok op de plankaart. Reclamant heeft in haar bedenkking aangegeven dat er sinds 1995 een bedrijf is gevestigd op deze locatie. Het bedrijf is niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1992" en op grond van dit bestemmingsplan zijn in principe ook geen nieuwe bedrijven toegestaan. Op grond van art. 4 lid 9 van de voorschriften kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen om de vestiging van nieuwe bedrijven toe te staan, maar van deze bevoegdheid hebben zij geen gebruik gemaakt. Volgens de gemeente is ter plaatse dus geen bedrijf gevestigd en de bestaande bebouwing valt onder het overgangsrecht. Uit de koopakte die tijdens de hoorzitting door reclamant is ingebracht is gebleken dat er reeds in 1969 een bedrijf gevestigd was (het jaartal 1995 is een typfout). Gedeputeerde Staten achten voldoende bewezen dat er op deze locatie al geruime tijd een bedrijf is</p>	<p>Er zal een bouwblok worden ingetekend op de plankaart. Dit zal een ander bouwblok zijn dan destijds op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen, aangezien de eigendomssituatie ter plekke ondertussen veranderd is.</p>

	gevestigd. Gezien het feit dat de gemeente tevens niet heeft aangetoond dat er concreet zicht is op handhaving dan wel legalisering van de bestaande bebouwing, is de bedenking gegrond.	
plandeel met de bestemming 'Bollengebied' tegenover Loosterweg 41 ter plaatse van de rolkas	Er is een legaal opgerichte rolkas aanwezig en een legaal opgerichte schuur, die in overeenstemming zijn met het voorgaande plan 'Landelijk gebied 1992'. De gemeente noch dhr. Prins zijn voornemens deze kas te amoveren. Daarom had de gemeente voor de kas een bouwperceel moeten opnemen en niet moeten volstaan met het bieden van overgangsrecht. Dat geldt niet voor de illegale zeecontainer en een schuurtje. Daarvan heeft dhr. Prins niet kunnen aantonen dat die zijn gebouwd voor een bestaand agrarisch bedrijf.	Beide legale bouwwerken worden opgenomen in het bouwperceel.
Drechsberg 3	De gemeente heeft de bestemming bedrijfswoning (i.p.v. burgerwoning) onvoldoende gemotiveerd.	De milieunorm die geldt op grond van de milieuvergunning voor Drechsberg 1 (50 m voor geluid en 30 m voor stof en geur) geldt ongeacht de bestemming voor Drechsberg 3 (bedrijfswoning of particulier). Aangezien de bestemming bedrijfswoning door GS niet is goedgekeurd en de woning op Drechsberg 3 al zolang de milieuvergunning geldt (sinds 1999) niet meer bij het bedrijf hoort, wordt de bestemming Wonen aan het perceel Drechsberg 3 toegekend.
Torenlaan 4	De woning kan niet voor de tweede maal onder het overgangsrecht worden gebracht, zonder dat er concreet zicht is op handhaving dan wel legalisering. De gemeente heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat tegen de woning wordt opgetreden. Deze behoort daarom te worden gelegaliseerd.	Aan de woning wordt de bestemming Wonen toegekend.
plandeel met de	Al vanaf 1990 sprake is van een	Uit luchtfoto's blijkt dat het

<p>bestemming 'Bollengebied', evenals deels met de dubbelbestemming 'Primaire waterkering' ter plaatse van het perceel Torenlaan 4, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de woning</p>	<p>privé-woning op het adres Torenlaan 4. De woning viel onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992'. In het nieuwe plan is het gebruik van huis, tuin en erf wederom onder het overgangsrecht gebracht en is aan het gehele perceel de bestemming 'Bollengebied' gegeven. Gedeputeerde Staten hebben de agrarische bestemming van de grond, waarop de woning staat, niet goedgekeurd. Wat de overige grond betreft stelt de Afdeling bestuursrechtspraak het gebruik alleen wederom onder het overgangsrecht kan worden gebracht als het gebruik binnen de nieuwe planperiode wordt beëindigd. Dit is niet zeker. Het besluit van GS tot goedkeuring van de bestemming 'Bollengebied' is daarom niet deugdelijk gemotiveerd.</p>	<p>feitelijk gebruik weidegebied is, daarom krijgt het perceel die bestemming.</p>
<p>Torenlaan 6c</p>	<p>Het agrarisch bedrijf Torenlaan 6c, Voorhout, heeft de bestemming 'Bollengebied'. Het bedrijf heeft gevraagd de bestaande kassen te mogen uitbreiden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. In het kader van het zogenoemde Offensief van Teylingen is een oplossing gevonden door het saneren van kassen aan de Pilarenlaan in Noordwijkerhout en deze te verplaatsen naar het agrarisch bedrijf Torenlaan 6c, Voorhout. Hiervoor is intussen een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. In verband hiermee dient de bestemming 'Bollengebied' op dit perceel te worden gewijzigd in 'Glastuinbouw'</p>	<p>Het bedrijf heeft 2 jaar geleden vrijstelling gekregen om 1.800m² extra glas te realiseren. Dit ter compensatie van de sloop van 1.800m² glas in Noordwijkerhout. Het bedrijf had op dat moment al 3.200m² glas staan en had geen recht meer op uitbreiding hiervan.</p> <p>De agrarisch adviseur heeft geoordeeld dat het hier gaat om een gemengd teeltbedrijf en geen glastuinbouwbedrijf. Nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen zich ook niet vestigen in dit gebied, behoudens in de daarvoor aangewezen gebieden.</p> <p>De bestemming van het perceel blijft bollengebied met de toevoeging dat er maximaal 5000m² kassen is toegestaan voor dit perceel.</p>
<p>Jacoba van Beierenweg 146</p>	<p>Gedeputeerde Staten hebben op 22 augustus 2006 een verklaring</p>	<p>De 'maatbestemming' wordt ingetekend conform de verleende</p>

	<p>van geen bezwaar verleend ex artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor het herinrichten en uitbreiden van het agrarisch bedrijf Jacoba van Beierenweg 146. Gedeputeerde Staten gaan er daarbij van uit dat de in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' opgenomen bebouwingmogelijkheid door middel van een (partiële) herziening wordt geschrapt en dat het bedrijf een 'maatbestemming' krijgt.</p>	<p>bouwvergunning.</p>
<p>Jacoba van Beierenweg 148</p>	<p>Reclamanten kunnen zich niet vinden in de omschrijving van het toegewezen bouwblok. Een bouwblok van 1 ha voor een bedrijf van 70 ha is ontoereikend. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vergroting van het bouwvlak onder voorwaarden zoals genoemd in de voorschriften. Gezien de bereidheid van de gemeente tijdens de hoorzitting om in overleg te treden met reclamant over eventueel te leveren maatwerk had het in de rede gelegen een stippellijn (indicatief) in het bouwblok op de kaart in te tekenen waar een mogelijke uitbreiding kan plaatsvinden.</p>	<p>Het bouwvlak wordt voorzien van genoemde stippellijn om naastbeschreven reden.</p>
<p>plandeel met de bestemming 'Bollengebied' grenzend aan de 's-Gravendamsweg 65</p>	<p>Het perceel grond met de bestemming 'Bollengebied' wordt gebruikt voor een graszodenkwekerij, voor de opslag van materialen en installaties en voor de stalling van machines en vrachtwagens. Dit gebruik viel onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992'. In het nieuwe plan is het gebruik wederom onder het overgangsrecht gebracht omdat de gemeente dit gebruik niet wenselijk acht. Dit kan alleen als het gebruik binnen de nieuwe planperiode</p>	<p>De grond én de drie percelen achter 's Gravendamsweg 65 zijn volgens luchtfoto's feitelijk in gebruik als graszodenkwekerij. Om deze reden zal de bestemming 'Bollengebied' gehandhaafd worden en deze percelen tevens worden bestemd voor graszodenkwekerij (aanduiding 'Gr'). Aan artikel 5.1.2 van de voorschriften wordt de letter f toegevoegd (gronden tevens bestemd voor graszodenkwekerij).</p>

	wordt beëindigd. Dit is niet zeker. GS hebben het besluit tot goedkeuring van de bestemming 'Bollengebied' daarom niet deugdelijk gemotiveerd.	
's-Gravendamseweg 61/63	De woning 's-Gravendamseweg 61 zou sedert 2000 geen agrarische bedrijfswoning meer zijn. Bezien moet worden of er redenen zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Burgerwoning'.	Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning creëert milieukundig gezien een 'nieuwe situatie'. Indien bedrijfswoning nummer 61 een burgerwoning wordt, wordt het bedrijf vergunningplichtig. Dat is omdat de afstand van de woning tot het bedrijf kleiner is dan 25 m. Deze afstanden zijn afkomstig van het Besluit glastuinbouwbedrijven milieubeheer. Onder deze afstand moeten alle aspecten als geluid, geur, stof etc. afzonderlijk worden beoordeeld. In deze 'nieuwe' situatie is dan een vergunning nodig. Om deze reden menen wij niet mee te werken aan het verzoek om de bestemming Burgerwoning toe te kennen. De voorschriften van de huidige bestemming laten twee bedrijfswoningen toe.
Oude Herenweg 19	Het agrarisch bedrijf Oude Herenweg 19, Voorhout, heeft de bestemming 'Bollengebied'. Het bedrijf beschikt over 6.000 m2 ondersteunend glas en circa 4000 m2 open grond. Daarnaast staan op een perceel van 2750 m2 een woning met overige bedrijfsgebouwen. Het college heeft in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte-voor-Ruimte' ingestemd met de sloop van het totale areaal kassen, waarbij ter compensatie een niet-agrarische woning met een inhoud van maximaal 780 m3 gebouwd zal worden. De vrijgekomen grond wordt in gebruik genomen voor de bollenteelt en krijgt de bestemming 'Bollengebied'. Voorts is een bouwvlak van 1000 m2 nodig voor de bestaande	Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 augustus 2006 gereageerd op het principeverzoek dd 22-08-05 en 11-04-06 voor de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling voor dit perceel. Gezien de te behalen landschappelijke winst en het feit dat aan de saneringsvoorwaarde wordt voldaan, is in overleg met de provincie Zuid-Holland besloten medewerking te verlenen aan de toepassing van deze regeling. Het bouwvlak wordt dusdanig gesitueerd, conform het landschappelijk advies van maart 2006, dat de openheid van het landschap zo min mogelijk wordt aangetast: tegenover de woning aan de oostzijde van de Oude

	<p>bedrijfsruimte van 96 m²; het ketelhuis (48 m²), dat als opslagruimte zal dienen voor het bollenbedrijf, en de bestaande bedrijfswoning.</p> <p>Volgens het uitgebrachte landschapsadvies dient de te bouwen niet-agrarische woning dusdanig gesitueerd te worden dat deze de openheid van het landschap zo min mogelijk aantast. Als voorkeurslocatie geldt de plaats tegenover de woning aan de oostzijde van de Oude Herenweg, zodat bebouwing wordt geclusterd en zo min mogelijk verrommeling optreedt. Verder is van belang dat de te bouwen woning en de oprit worden ingekleed met streekeigen beplanting zoals beukenhagen. Ditzelfde geldt de schuur, die als los element behouden blijft.</p> <p>Voorts moet voorkomen worden dat de bouw van de woning ten koste gaat van het functioneren van de omliggende bedrijven (milieuzonering, luchtkwaliteit, geurcirkel).</p>	Herenweg.
Berg en Daal 15	<p>Het agrarisch bedrijf Berg en Daal 15, Voorhout, heeft de bestemming 'Glastuinbouw'. Het heeft een oppervlakte van 12.000 m² en bestaat uit een (voormalig) glastuinbouwbedrijf met twee kassen van elk ca. 1.700 m² en een bedrijfswoning. Het bedrijf is beëindigd. Het college stemt ermee in dat ca. 11.000 m² van het betreffende perceel de bestemming 'Bollengebied' krijgt, waarop geen bebouwing is toegestaan. Afhankelijk van de kwaliteitswinst van de sloop van de kassen kan de voormalige bedrijfswoning, die de bestemming 'Burgerwoning' krijgt, een kavel krijgen van maximaal 1000 m². Hierover moet nog landschappelijk advies worden</p>	Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de verleende vrijstelling.

	gevraagd. Ter compensatie kan in Noordwijkerhout een niet-agrarische woning worden teruggebouwd	
Akervoorderlaan 59-61	Het perceel heeft de bestemming Wonen. Het deel achter nr 59-61 is echter bollengebied en zou die bestemming dan ook moeten krijgen.	Het deel van het perceel dat bollengebied is, wordt ook als dusdanig bestemd.
<i>Kaartblad 2:</i>		
Leidsevaart	De schuurtjes aan de Leidsevaart kunnen niet voor de tweede maal onder het overgangsrecht worden gebracht, zonder dat er concreet zicht is op handhaving dan wel legalisering. De gemeente heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat tegen de schuurtjes wordt opgetreden. Deze behoren daarom te worden gelegaliseerd.	De schuren worden gelegaliseerd door middel van het opnemen van een bouwvlak op de plankaart.
<i>Kaartblad 3:</i>		
Jacoba van Beierenweg 93d	Reclamant wijst op een overeenkomst met de gemeente uit 1986 waarbij hij een bouwvergunning zou krijgen voor twee bedrijfswoningen en ca. 3.500 m ² bedrijfsruimte. In 1987/1988 is de eerste fase van ca. 2.200 m ² gebouwd. Reclamant wijst erop dat de gemeente nooit heeft verplicht de bouwplannen voor een bepaalde termijn te moeten verwezenlijken. De gemeente heeft het niet mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning onvoldoende gemotiveerd.	In het bestemmingsplan wordt de tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt, door middel van de aanduiding '(2bw)'.
Eikenhorstlaan 3	De bestemming 'Bollengebied' op dit perceel is niet juist. Deze bestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie van glastuinbouwbedrijf. De bestemming dient daarom te worden gewijzigd in 'Glastuinbouw'. Bovendien is het huidige bouwblok te dicht op het fietspad gelegen	Het perceel zal de bestemming 'Glastuinbouw' krijgen.
Van den Berch van Heemstedeweg 7	Het bezwaar richt zich tegen het niet intekenen van de sinds 1990 aanwezige opstallen op het perceel nr 7. De gemeente is niet	Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de gegrondverklaring; de schuur naast de kantoorunit wordt binnen het

	<p>voornemens de paardenstallen, een kantoorunit en een schuur in het plan op te nemen en is een handhavingsprocedure gestart. In de aanschrijving die de gemeente heeft gestuurd, geeft de gemeente aan dat de schuur naast de kantoorunit mag blijven staan maar niet mag worden vernieuwd. Het bouwvlak is volgens reclamant echter niet zodanig verruimd dat de schuur naast de kantoorunit valt onder het overgangsrecht. Dit overgangsrecht was echter al bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 van toepassing. Gebruik dat reeds onder het overgangsrecht viel mag in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht zonder dat er concreet zicht is op handhaving dan wel legalisering. De gemeente heeft expliciet aangegeven dat er niet handhavend opgetreden zal worden tegen de schuur naast de kantoorunit. De bedenking is gegrond verklaard waar het de schuur naast de kantoorunit betreft, voor het overige is de bedenking ongegrond.</p>	<p>bouwvlak gebracht. De aanduiding He/Gb/Me wordt op dit perceel gelegd.</p>
<p>Van den Berch van Heemstedeweg 9</p>	<p>Op dit adres zijn twee bedrijven: het bedrijf <i>Meko B.V.</i> en het bedrijf <i>Meka Stone B.V.</i> gevestigd.</p> <p><i>Meko B.V.</i> is een bedrijf dat gespecialiseerde schoonmaakapparatuur bouwt en verhuurt en daarom past in de bestemming "metaalbewerkingsbedrijf" van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004, Voorhout".</p> <p>Het bedrijf <i>Meka Stone B.V.</i> is een groothandel in sierbestrating. Dit bedrijf heeft zich omstreeks 2004/2005 gevestigd aan de Van den Berch van Heemstedeweg in Voorhout. Op het moment van vestiging van het bedrijf was het</p>	<p>Behalve dat in deze bestemmingsplanherziening een aantal percelen voorzien worden van een passende bestemming of aanduiding, is deze herziening ook gericht op de 'technische operatie' om het plan te laten voldoen aan de laatste (landelijke, digitale) bestemmingsplanstandaard. Binnen deze systematiek is aan dit plan de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' met daarbij de aanduiding 'He/Gb/Me' (heibedrijf, groothandel in bestrating en metaalbewerkingsbedrijf) toegekend.</p>

	<p>bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992' nog van kracht. In dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'niet-agrarisch bedrijf' en was het bedrijf in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bedrijf past niet in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, omdat volgens dit bestemmingsplan alleen een metaalbewerkingsbedrijf op het perceel is toegestaan. Omdat <i>Meka Stone B.V.</i> wel voldeed aan de bestemmingsplanbepalingen van het plan 1992 en aldaar gevestigd was vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan 2004, valt het bedrijf onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004.</p> <p>In theorie is het zo dat het onder het overgangsrecht brengen van een bedrijf (in plaats van het bedrijf in te passen in het bestemmingsplan) gebeurt met de bedoeling is om, binnen de planperiode van 10 jaar, het bedrijf te onteigenen of uit te kopen, omdat men/de gemeente een ander functie voor het perceel voor ogen heeft. In deze situatie zijn er geen concrete vooruitzichten met betrekking tot beëindiging van een bedrijf binnen de planperiode. In dat geval blijkt uit jurisprudentie dat het niet mogelijk is een bedrijf onder het overgangsrecht te brengen. Met andere woorden, wanneer er geen plannen zijn het bedrijf te onteigenen of uit te kopen en het bedrijf de intentie heeft het bestaande gebruik voort te zetten, heeft het bedrijf recht op een positieve bestemming in het bestemmingsplan, zodat een normale, rendabele voorzetting van het bedrijf mogelijk is.</p>	
--	---	--

Frank van Borselenlaan 3	Voor dit perceel is een wijzigingsplan opgesteld (besluit B&W 15 maart 2007, nr D:10476).	Het bestemmingsplan wordt aangepast conform wijzigingsplan.
<i>Kaartblad 4:</i>		
Rijnsburgerweg 17	De eigenaar heeft in verband met de veranderende bedrijfsvoering gevraagd om een verandering van het bouwblok, zodat de benodigde activiteiten voor de bollenbroeierij (in plaats van bollenteelt) plaats kunnen vinden.	Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het verzoek.
Rijnsburgerweg 64	<p>Reclamanten exploiteren aan de Rijnsburgerweg 64 een bloembollenbedrijf. Een gedeelte van de aanwezige bedrijfsruimte wordt verhuurd aan een montagebedrijf.</p> <p>Ten aanzien van het toekennen van één bouwvlak i.p.v. twee separate bouwvlakken heeft de gemeente niet weerlegd dat reeds sinds begin jaren 70 sprake is van twee separate bouwblokken. Ook tijdens de hoorzitting is dit niet gebleken. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 heeft de gemeente deze situatie planologisch vastgelegd. De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd waarom hier geen twee gescheiden bouwvlakken zijn toegekend.</p>	Het bestemmingsplan wordt aangepast; er worden twee gescheiden bouwvlakken ingetekend op de plankaart.
achter Rijnsburgerweg 64	Reclamanten geven aan dat voor een gedeelte van de gronden tussen het bouwperceel en de plangrens ten onrechte geen wijzigingsbevoegdheid "glastuinbouw" is opgenomen. De gemeente is geheel voorbijgegaan aan hun zienswijze. Het gebied valt volgens het streekplan Zuid-Holland West binnen de bestemming glastuinbouwconcentratiegebied. Hier behoort op een gedeelte van de gronden de <i>wijzigingsbevoegdheid glastuinbouw</i> te worden vermeld.	De wijzigingsbevoegdheid wordt ingetekend op de plankaart conform naastbeschreven redenering.
Rijnsburgerweg 11 en 15	De bestaande melkbocht naast Rijnsburgerweg 11 en 15 is niet in	Het bouwperceel van de woningen 9 en 11 en 15 wordt om de

	<p>een bouwblok opgenomen. De gemeente dient de inpassing van een nieuw bouwblok en de nu aangegeven bouwblokken Rijnsburgerweg 11 en 15 in een nieuw besluit in overweging te nemen</p>	<p>perceelsgrens gelegd. Deze bouwpercelen worden dan kleiner dan in het vastgestelde plan. Dit is overeenkomstig het goedkeuringsbesluit van GS. Het door GS niet goedgekeurde Open Weidegebied krijgt opnieuw de bestemming Open Weidegebied. Benodigde bedrijfsbebouwing kan reclamant oprichten bij zijn huidige bedrijf aan de Rijnsburgerweg 8. De gemeente werkt dan ook niet mee aan het creëren van een bouwblok in de 'melkbocht'.</p>
--	--	--

Voorschriften:

Voorschrift:	Bezwaar / geen goedkeuring aan / grondverklaring / meegewerkte initiatieven:	Herziening in:
<p>artikel 10.1, onder a (de aanduiding 'Gr' ten behoeve van de bestemming 'Ac')</p>	<p>Abusievelijk is de aanduiding 'Gr' in artikel 10 lid 1 blijven staan bij de wijzigingen t.b.v. de vaststelling van het bestemmingsplan destijds. Uit het plan is niet op te maken dat de aanduiding 'Ac' op de plankaart verwijst naar de aanduiding 'Gr' in de voorschriften. Gedeputeerde Staten hebben om deze reden dit onderdeel van de voorschriften niet goedgekeurd.</p>	<p>In artikel 10 lid 1 van de voorschriften moet in plaats van 'Gr' komen te staan 'Ac'. De bijbehorende omschrijving 'aannemingsbedrijf in cultuurtechnische werken en graszodenkwekerij' is wel juist.</p>
<p>Artikel 10.3.1, onder b (wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van niet-agrarische bestemmingen met maximaal 30%)</p>	<p>Op grond van art. 10.3.1 b is het mogelijk de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten met maximaal 30% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte. Omdat het op grond van art. 10.2.2 b het ook al mogelijk is om tot 10% uit te breiden, ontstaat een situatie waarin eerst 10% en daarna nogmaals 30% uitgebreid kan worden. De Nota Planbeoordeling biedt enkel de mogelijkheid voor een uitbreiding van 10% of 30%. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied van Noordwijkerhout heeft de provincie toegezegd in te</p>	<p>De regeling zal worden aangepast dat gevestigde niet-agrarische bedrijven op grond van art. 10.3.1 b met 10% van de inhoud kunnen uitbreiden. In de Nota Regels voor Ruimte staat als richtlijn dat uitbreiding mogelijk is met niet meer dan 10% van de inhoud.</p>

	stemmen met een regeling waarbij eerst 10% en daarna, onder voorwaarden, 20% uitgebreid kan worden. De regeling genoemd onder 10.3.1. b is zelfs ruimer. Niet-agrarische bedrijven dienen in de eerste plaats gesitueerd te worden op een bedrijventerrein. Om die reden kan de provincie slechts instemmen met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor reeds gevestigde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.	
het woord 'provinciaal' in artikel 19.2.3 (advies provinciaal archeoloog bij een aanlegvergunning)	Dit artikel stelt dat eerst advies ingewonnen dient te worden bij een provinciaal archeoloog voordat een aanlegvergunning wordt verleend door Burgemeester en Wethouders. De term "provinciaal archeoloog" is niet juist, omdat enkel advies gegeven zou kunnen worden door het college van GS. De gemeente stelt voor alleen goedkeuring te onthouden aan het woord "provinciaal", waar de provincie mee instemt.	Het woord "provinciaal" schrappen uit art. 19.2.3.
artikel 27.4.2 tot en met artikel 27.4.7 (regeling Ruimtevoor-Ruimte)	<p>Art. 27.4 betreft een wijzigingsbevoegdheid die stoelt op de provinciale Ruimtevoor-Ruimteregeling. Door volledige sanering van opstanden wordt ruimte gecreëerd, als beloning kunnen onder strikte voorwaarden 1 of meerdere woningen terug worden gebouwd tot een maximum van 3 woningen.</p> <p>De Nota Ruimte voor Ruimte bevat een veertiental goedkeuringcriteria die van toepassing zijn op de wijzigingsbevoegdheid. Volgens de provincie voldoet de regeling in het bestemmingsplan niet aan de provinciale goedkeuringcriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> Niet is aangegeven dat eerst gezocht dient te worden naar compensatie elders buiten het landelijk gebied of tegen 	<p>Art. 27.4.2 tot en met art. 27.4.7 worden aangepast zodat zij voldoen aan de provinciale Ruimtevoor-Ruimteregeling. Dit houdt het volgende in:</p> <p>1 hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbouw voor woon-doeleinden</p> <p>1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwperceel in een bestemming "burgerwoning", met inachtneming van de volgende voorwaarden:</p> <p>a het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en her-</p>

	<p>de woonkern aan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de sanering over meerdere percelen wordt verspreid dient een minimum van 250 m² te saneren bebouwing per perceel te worden aangehouden; • De regeling is niet van toepassing indien via een andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; • Art. 27.4.6 (tweede punt) maakt het mogelijk dat nog niet gerealiseerde bebouwing die al mogelijk werd gemaakt voor 1 januari 2003 eveneens meegerekend kan worden in de hoeveelheid te saneren bebouwing. Zogenaamde "papieren" bebouwing is uitgesloten van de Ruimte-voor-ruimteregeling; • Een waarborg voor het daadwerkelijk wijzigen van de te saneren locatie als voorwaarde voor de bouw van burgerwoning(en) wordt gemist. • De ruimte-voor-ruimte-regeling voor glas is te ruim. Artikel 27.4.3 gaat uit van 1500 m² glas voor 1 woning. Dat moet 5000 m² glas voor 1 woning zijn. 	<p>gebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;</p> <p>b uitsluitend de voormalige bedrijfswoning evenals de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;</p> <p>c het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;</p> <p>d de voormalige vrijstaande bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing welke op de plankaart met een lettercode "K" is aangeduid als karakteristieke bebouwing, moet worden gesloopt;</p> <p>e bodemsanering moet volgens een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet al hebben plaatsgevonden;</p> <p>2 Onverminderd het bepaalde in onder 1 behoudens de daar gestelde voorwaarde c, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:</p> <p>f de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m³ bedragen en mag niet worden vergroot;</p>
--	--	--

		<p>g het te splitsen gebouw moet op de plankaart met een lettercode "K" zijn aangeduid als karakteristieke bebouwing;</p> <p>h de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;</p> <p>i de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;</p> <p>j voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>2 hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing voor woondoeleinden in de vorm van meerdere woningen</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwperceel in een bestemming "burgerwoning" ten behoeve van meerdere woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:</p> <p>k deze regeling alleen van toepassing is voor gebouwen welke zijn opgericht voor de peildatum 1 januari 2003;</p> <p>l alle bedrijfsgebouwen, met inbegrip van kassen, dienen op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit te zijn gesloopt, met uitzondering van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dan wel dient op het moment van het nemen</p>
--	--	--

		<p>van het wijzigingsbesluit aannemelijk te zijn dat alle bedrijfsgebouwen, met inbegrip van kassen, worden gesloopt;</p> <p>m aangetoond dient te zijn dat een gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming van de bedrijfsgebouwen redelijkerwijs niet meer tot de mogelijkheden behoort;</p> <p>n de bestaande bedrijfswoning(en) mag (mogen) worden gebruikt ten behoeve van bewoning;</p> <p>o per 1.000 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, en/of 5.000 m² aan kassen mag één woning worden gebouwd met een maximum van 3 woningen;</p> <p>p indien sprake is van een bedrijf met meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, en/of minimaal 1.000 m² aan kassen te worden gesloopt;</p> <p>q de inhoud van één nieuwe woning met daarbij behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 650 m³;</p> <p>r in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;</p> <p>s de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;</p>
--	--	--

		<p>t de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden; 2 dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht; 3 dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
artikel 27.5 (saneringsregeling)	<p>De regeling maakt het mogelijk om de hoeveelheid bedrijfsbebouwing met de helft uit te breiden indien daarvoor minimaal evenveel bedrijfsbebouwing elders wordt gesaneerd. Er is echter niet voorzien in een maximale oppervlakte tot waar bedrijfsbebouwing mag uitbreiden. De provincie is in het kader van bestemmingsplannen Buitengebied van Lisse en Noordwijkerhout akkoord gegaan onder de voorwaarden dat de hoeveelheid bebouwing beperkt blijft tot maximaal 6.000 m² en dat niet meer dan 100% van de te saneren bebouwing kan worden teruggebouwd op het uit te breiden perceel.</p>	<p>Art. 27.5 wordt aangepast zodat het voldoet aan de door de provincie gestelde beperkingen.</p>
de goedkeuring van artikel 8.3.1. van de voorschriften (vrijstelling voor het vergroten van kassen met 10%) is door de Raad van State	<p>Het plan biedt onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de verspreid in het plangebied liggende glastuinbouwbedrijven (max. 10%). Dit is in afwijking van het Pact van Teylingen, dat in principe een uitbreiding tot 2 ha</p>	<p>In het plan wordt een vrijstellingsbevoegdheid tot 2 ha opgenomen.</p>

vernietigd.	mogelijk maakt. De Afdeling constateert tevens dat, ondanks het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid van het college voor het gebied Klooster-schuur/Trappenberg, niet vaststaat dat daadwerkelijk wordt voorzien in dit glastuinbouwconcentratiegebied. Het besluit van GS tot goedkeuring van dit voorschrift is daarom niet deugdelijk gemotiveerd. Naar aanleiding van deze uitspraak hebben Gedeputeerde Staten in het revisiebesluit van 12 december 2006 alsnog goedkeuring onthouden aan artikel 8.3.1. van de planvoorschriften. Daarbij hebben Gedeputeerde Staten overwogen dat bij het vaststellen van 'gerechtvaardigde uitbreidingsruimte' de in het Pact van Teylingen genoemde 2 ha een maximum betreft. In de toelichting op afspraak A3 in het Pact van Teylingen staat dat bezien moet worden wat per bedrijf de gerechtvaardigde uitbreidingsruimte betreft op basis van de huidige behoefte. Zo zullen voor een jarenlang gevestigd bedrijf (dat zich de afgelopen jaren niet verder heeft ontwikkeld) andere normen gelden dan voor een bedrijf in ontwikkeling.	
Maximaal toegestane bouwhoogte kassen verhogen naar naar 7m	Gelet op de schaarsheid van de ruimte is bezien of een intensiever gebruik mogelijk is door het hoger bouwen van kassen. In de praktijk is gebleken dat een tweelagensysteem mogelijk is met een bouwhoogte van 7 m (Jacoba van Beierenweg 146). Enerzijds wordt de kweker met deze hoogte tegemoetgekomen anderzijds zijn de ruimtelijke consequenties minimaal.	De voorschriften worden zodanig aangepast dat een maximale bouwhoogte van 7m voor kassen mogelijk wordt gemaakt.

2.3 KAMPEERBELEID

Op 5 februari 2009 is de Beleidsnota Kampeerbeleid vastgesteld. Dit beleid en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten dienen in bestemmingsplannen vertaald te worden, waaronder het bestemmingsplan voor het landelijk gebied Voorhout. Redenen om tot een nieuw kampeerbeleid te komen zijn de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie per 1 januari 2008 en de gemeentelijke Visie op recreatie en toerisme waarin is aangegeven dat het verblijfstoerisme een van de dragers van het toerisme in Teylingen is.

Binnen het plangebied dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004 (Voorhout) zijn geen campings aanwezig. Wel is op gronden met de bestemming 'Open Weidegebied' verblijfsrecreatie mogelijk in de vorm van zogenoemde boerderijkamers.

In de Beleidsnota Kampeerbeleid zijn met het oog op de invoering van het beleid over het kamperen in het buitengebied de volgende bepalingen opgenomen:

- kamperen in het buitengebied wordt alleen toegestaan als de kampeerfunctie niet conflicteert met andere functies en in het gebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- kamperen dient binnen een straal van 100 m rond een bedrijf plaats te vinden, waarbij het met het oog op de gewenste landschappelijke inpassing en een doelmatig ruimtegebruik gewenst is de kampeermiddelen zo dicht mogelijk bij het bedrijfscentrum te plaatsen;
- maximaal 40% van het terrein waarvoor ontheffing kan worden verleend voor het kleinschalig kamperen (het bouwvlak en de gronden gelegen binnen een straal van 100m rond dit bouwvlak) mag worden benut voor het kleinschalig kamperen;
- kamperen is alleen toegestaan in het kampeerseizoen (15 maart t/m 31 oktober);
- vaste standplaatsen zijn niet toegestaan;
- per bedrijf zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
- de onderlinge afstand van kampeermiddelen is minimaal 3 m;
- de aanwezige landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

In de artikelen 5 (Bollengebied) en 6 (Open Weidegebied) wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor het plaatsen van maximaal 15 kampeermiddelen binnen bouwvlakken dan wel binnen een afstand van 100 m van deze bouwvlakken van agrarische bedrijven, met inachtneming van de in de Beleidsnota Kampeerbeleid genoemde nadere voorwaarden. Gelijktijdig wordt de bepaling in artikel 29.2, sub a, lid 4 (verboden gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen) ingetrokken.

3 HAALBAARHEID

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Hierbij is de toelichting van dit bestemmingsplan in hoge mate gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 (Voorhout) van de gemeente Teylingen. Voor de beschrijving van het plangebied in hoofdlijnen, natuur en landschap, de aanwezige situatie (agrarische en niet-agrarische bedrijven, wonen, overige functies) wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan 2004 verwezen. Dit plan is daar een aanvulling op: alleen nieuwe zaken worden samengevat en gezien op consequenties.

3.1 RUIMTELIJK BELEID

3.1.1 *rijksbeleid*

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De gemeente Teylingen is als onderdeel van de bollenstreek op de PKB-kaart 1 (economie en landbouw) aangewezen als greenport. Reden hiervoor is het belangrijke aandeel van de Nederlandse tuinbouwketen in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sier- teeltproducten. In de aangewezen greenports heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Voor het onderhavige plangebied heeft dit beleid geen gevolgen.

3.1.2 *provinciaal beleid*

streekplan

Op 19 februari 2003 is door Provinciale Staten het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 Voorhout is opgesteld na de vaststelling hiervan en dus in lijn hiermee opgesteld.

Regels voor Ruimte

In april 2005 heeft het college van Gedeputeerde Staten (GS) de Nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze vervangt de Nota Planbeoordeling 2002 en vormt met de streekplannen het beoordelingskader voor GS voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De provincie heeft op grond van deze Nota Regels voor Ruimte goedkeuring onthouden aan enkele delen van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. In de tabel in paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan. Het betrof onder andere de toepassing van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling.

3.1.3 *regionaal beleid*

De regionale samenwerkingsorganen Leidse Regio (SLR) en Duin- en Bollenstreek (SDB) zijn per 1 oktober 2004 opgegaan in de regio Holland Rijnland. De regio Holland Rijnland bestaat uit de gemeenten Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Het regionale beleid is vastgelegd in onder andere het Pact van Teylingen en het Offensief van Teylingen. Dit was reeds uitgangspunt voor het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 Voorhout.

Regionale Structuurvisie

De regio Holland Rijnland is bezig met het opstellen van een Regionale Structuurvisie: de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Deze structuurvisie bevindt zich in de fase van visievorming.

3.1.4 *Gemeentelijk beleid*

Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend'

De gemeente Teylingen heeft samen met de inwoners een Toekomstvisie opgesteld. Deze is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is nadrukkelijk een visie op hoofdlijnen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling; uitwerking vindt plaats in een gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen en concrete projecten. Teylingen zal een positie moeten kiezen binnen het regionale krachtenveld.

De visie in het kort: Vitaal en Vernieuwend:

- Woningbouw voor eigen behoefte en regio: waarborgen vitaliteit kernen, tevens verantwoordelijkheid voor deel regionale behoefte;
- Zuinig omgaan met bedrijventerrein: terughoudendheid bij uitgifte nieuw terrein;
- Veredelde greenport:
 - door sanering en schaalvergroting forse herstructurering bollencomplex met betere landschappelijke inpassing;
 - op goed afgewogen locaties een zekere verdichting bebouwing bollengerelateerde bedrijvigheid;

- op grond van het Pact van Teylingen: afname bollenareaal door bebouwing compenseren;
- Aantrekkelijke inrichting graslanden: behoud van agrarische bedrijvigheid in landelijk gebied, nadenken over groene en open inrichtingsmogelijkheden Elsgesterpolder en Roodemolenpolder. Niet onmogelijk maken woningbouw in polder Boekhorst. Behouden authentieke karakter en functie rond de Kagerplassen;
- Impuls recreatie en toerisme: benutten potenties watersportgebied Kagerplassen, ontwikkeling recreatie-eiland Koudenhoorn. Kernen sterker koppelen aan Hollands plasseengebied door o.a. verbeteren van de vaarverbindingen;
- Beter bereikbaar: 'eerst bewegen dan bouwen', in regionaal verband knopen doorhakken, aanleg twee nieuwe oost-west-verbindingen, recreatie-transferium bij station Sassenheim;
- Duurzaam Teylingen: de gemeente wil een nadrukkelijke rol bij een duurzame ontwikkeling.

De visie steunt op twee peilers:

- Totstandkoming van KwaliteitsKernen met voldoende ontwikkelingsruimte en voorzieningen voor de eigen behoefte en een deel van de regio;
- Een boeiend en beleefbaar buitengebied, met een vernieuwde Greenport, en een agrarisch, authentiek en recreatief toegankelijk Groene Hart.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende zaken van toepassing:

- Wonen in groenblauwe setting na 2030 niet onmogelijk maken: polder Boekhorst;
- Verbeteren kwaliteit landschap met herstructureren en vitaliseren Greenport: kwaliteitsverbetering om het gebied toeristisch aantrekkelijker te maken;
- Zorgvuldige intensivering (bollengerelateerde) bedrijvigheid met verbetering landschappelijke kwaliteit: op zorgvuldig gekozen plaatsen bij de 's Gravendamseweg.

3.2 MILIEUASPECTEN

In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Uit de doelstelling van dit plan volgt, dat de relevante milieuaspecten in het geval van de bestaande situatie geen beleidsbeslissing verlangen. De huidige situatie is een vaststaand feit, uiteraard afgezien van onaanvaardbare situaties in de huidige situaties. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of niet gerealiseerde maar wel mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen is dit anders. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal getoetst worden aan het beleid dat op dat moment geldt voor de verschillende beleids-terreinen. Aan nieuw beleid dat nog in procedure is kan nog niet getoetst worden tot het moment van inwerkingtreding.

Ook voor dit hoofdstuk geldt dat het in veel gevallen een juridische reparatie betreft, met nauwelijks of geen milieuconsequenties. Bij de totstandkoming van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de Milieudienst West-Holland advies uitgebracht ("Reactie wijzigingslocaties bp landelijk gebied 2004", 14 mei 2007).

3.2.1 milieuzonering

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen momenteel op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Voor de locaties

betrokken bij deze herziening, en in het geval dat sprake is van zowel de aanwezigheid van een bedrijf met (geur-)hinder als een naastgelegen gevoelige functie (woonhuis bijvoorbeeld) is door de Milieudienst West-Holland beoordeeld of de herziening tot problemen zou leiden. Bijvoorbeeld is gekeken of de hindergevoelige functies en de bedrijfsfunctie op voldoende afstand liggen. Zie ook de specifieke toelichting op de herziening in paragraaf 2.2.

3.2.2 bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. In deze 1^e herziening zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties opgenomen: alle locaties waren al onderdeel van het vorige bestemmingsplan of er is reeds een separate vrijstellingsprocedure voor gevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van deze herziening van het bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

3.2.3 geluid

Hiervoor geldt hetzelfde als omschreven is in paragraaf 3.2.1 Milieuzonering: door de Milieudienst zijn de locaties betrokken bij deze herziening van advies voorzien. Bij geen van de locaties was geluid relevant bij de herziening.

3.2.4 luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitssituatie is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Voorhout 2004 beoordeeld. In het landelijk gebied van Voorhout bevinden zich geen gebieden waar zich (dreigende) overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen. In het gehele landelijk gebied wordt voldaan aan de normen. Ook geldt dat er geen nieuwe bestemmingen in deze herziening van het bestemmingsplan zijn opgenomen, die gericht zijn op voor luchtverontreiniging gevoelige groepen (kinderdagverblijven, scholen, bejaardenwoningen en buitensportaccommodaties).

Luchtverontreiniging vormt, gezien het bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoering van voorliggende eerste herziening van bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 van Voorhout.

3.2.5 externe veiligheid

Ter bescherming van individuen zijn er beperkingen nabij risicovolle activiteiten. Bij het bestemmingsplan Landelijk gebied Voorhout 2004 is gekeken naar de aanwezigheid en gevolgen van risicovolle activiteiten voor de ruimtelijke ordening. Uit de toenmalige verkenning blijken in het buitengebied van Voorhout geen activiteiten plaats te vinden die de externe veiligheid negatief beïnvloeden. Op dit moment zijn er geen knelpunten geconstateerd. Om redenen dat deze herziening van het bestemmingsplan buitengebied Voorhout niet voorziet in het toelaten van grote hoeveelheden risicovolle bestemmingen, is te constateren dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende eerste herziening van bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 van Voorhout.

3.3 ECOLOGIE

Op de aanwezige natuur- en landschapswaarden is ingegaan bij het bestemmingsplan Landelijk gebied Voorhout 2004. Deze eerste herziening heeft geen consequenties hiervoor.

3.4 WATERHUISHOUDING

beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Informatie over Rijnlands beleid en proces van de watertoets is te vinden op hun watertoets-website: www.rijnland.net/watertoets.

Vanaf 1 september 2006 geldt de nieuwe Keur van Rijnland met de erbij horende beleidsregels en -nota's. In 2006 is tevens het Waterbeheersplan 2006-2009 vastgesteld. Rijnlands beleid staat samengevat in hun 'Handreiking Watertoets bij Rijnland'.

huidige waterhuishouding

De huidige waterhuishouding is in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 bestemd.

ontwikkelingen: reparaties

Deze eerste herziening brengt geen veranderingen in het watersysteem met zich mee. In alle gevallen zijn de veranderingen in deze herziening reparaties van de juridische regeling. In alle gevallen waar het een herziening van een (bouwvlak van een) locatie betreft, blijft de verandering onder de ondergrens van 500 m² voor compensatie van toename aan verharding.

Bij gebruikmaking van de regelingen die onderdeel zijn van deze herziening, geldt dat bij bijvoorbeeld toepassing van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling er contact gezocht moet worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland of er Keuraspecten aan de orde zijn en of het dus nodig is om een ontheffing van de Keur aan te vragen.

watertoets: overleg met de waterbeheerder

In het kader van het artikel 10 overleg heeft het hoogheemraadschap een reactie op het bestemmingsplan 'landelijk gebied 2004' (Voorhout) 1^e herziening gegeven. In de reactie wordt aangegeven dat bij demping van oppervlakte water een compensatie-eis geldt van 100%. Het dempen van oppervlakte water is vergunningplichtig. Indien het verhard oppervlak toeneemt geldt er een compensatie-eis van 15%. Deze compensatie moet in hetzelfde peilvak plaatsvinden als waarin de uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvindt. De compensatie moet voor de voorgenomen uitbreiding van de verharding zijn gerealiseerd. Verder moet in de voorschriften bij artikel 27.6 en 27.7¹ vermeld worden dat advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder. Tevens vraagt men aandacht voor het aspect duurzaam bouwen. Diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet voorkomen worden.

¹ In de reactie van Rijnland werden de artikelnummers 27.5 en 27.6 genoemd, maar de nummering is gewijzigd.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.5.1 *cultuurhistorie en monumenten*

Bij deze herziening zijn geen cultuurhistorische patronen of monumenten betrokken.

3.5.2 *archeologische waarden*

Bij deze herziening zijn geen archeologische waarden betrokken.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 PLANSYSTEMATIEK

Dit plan is de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (Voorhout). Voor deze herziening geldt in grote lijnen dezelfde bestemmingssystematiek als voor het plan uit 2004. Voor een uitgebreide toelichting op de bestemmingssystematiek verwijzen we dan ook naar het vastgestelde plan.

4.2 WIJZIGINGEN

De wijzigingen betreffen maar enkele percelen in het plangebied en een klein deel van de juridische regelingen in bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 Voorhout. Deze wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 2.2 'Wijzigingen / reparaties in deze herziening'. Voor de overige percelen en overige bestemmingsregelingen geldt dat het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (Voorhout) nog van toepassing is. Voor de leesbaarheid zijn deze zaken zichtbaar in de voorschriften en op de plankaart van dit bestemmingsplan, maar aan deze zaken kunnen in dit bestemmingsplan geen rechten worden ontleend. Kortgezegd is het zo dat dit plan niet gelezen kan worden zonder het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' (Voorhout).

Wijzigingen op de plankaarten zijn in een 'felle tint' zichtbaar, terwijl het geldende bestemmingsplan uit 2004 in een zachte tint zichtbaar is. Wijzigingen in de voorschriften zijn geel gemarkeerd.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 INSpraak EN OVERLEG

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 (Voorhout) 1e herziening

Beantwoording inspraak en artikel 10-overleg

Beantwoording zienswijzen

Adres:	Inspraakreactie:	Beantwoording:
<i>Kaartblad 1</i>		
Tegenover Loosterweg 41	Het bouwblok is te klein ingetekend. Volgens de Raad van State moet het bouwblok 2408m ² bedragen (28X86) Volgens digitale meting op de plankaart is er 1884m ² ingetekend.	Aan het verzoek wordt niet meege- werkt. De omlijning van de Raad van State destijds was aangebracht om het betreffende kadastrale perceel aan te geven. In het bestemmings- plan is het bouwblok binnen dat kadastrale perceel aangegeven, hetgeen iets anders is.
Torenlaan 4	In reacties op het voorontwerp, het ontwerp en uiteindelijk het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is aangegeven dat het perceel B6246 niet meer agrarisch wordt gebruikt maar dat er feitelijk sinds 1990 al sprake is van een burgerwoning en privégebruik van de grond. Naar aanleiding van de bezwaren heeft een deel van het perceel de bestemming burgerwoning gekregen. Echter heeft ongeveer 3500m ² de bestemming open weidegebied gekregen in plaats van de gewenste bestemming burgerwoning. Gezien het huidige gebruik past deze bestemming niet, er is geen sprake van gronden met landschappelijke waarden, een bijzondere kavelstructuur, waardevol grasland, de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van veehouderij en/of het bestaand aantal bedrijfswoningen. De wens is het gehele perceel te bestemmen als burgerwoning.	Bij het voorontwerp van de 1 ^e herziening is opnieuw gekeken naar het feitelijk gebruik van de grond en dat is weidegebied. Aan het verzoek wordt om deze reden niet meege- werkt.
Torenlaan 6c	Een groot deel van de gronden aan de Torenlaan 6c zijn in het bestemmingsplan bestemd als glastuinbouw. Echter het kadastraal perceel B7185 is niet meege- nomen in de bestemming glastuinbouw terwijl zich hier rolkassen bevinden.	Het perceel heeft de bestemming glastuinbouw gekregen in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit is echter onjuist. Het bedrijf heeft 2 jaar geleden vrijstelling gekregen om 1.800m ² extra glas te realiseren. Dit

	<p>Door de vorm van een deel van het perceel aan de Torenlaan 6c is dit deel slecht in te richten en te gebruiken in voor de teeltactiviteiten. Men wil dit gedeelte van het perceel gebruiken als waterberging (compensatie van water). Verzocht wordt om de doeleindenomschrijving zodanig te wijzigen dat de watercompensatie mogelijk wordt.</p> <p>Op de plankaart wordt in de bestemming glastuinbouw een bouwgrens aangegeven terwijl in artikel 8 van de voorschriften geen sprake is van een bouwblok of bouwvlak. Er wordt de conclusie getrokken dat voor glastuinbouwbedrijven geen bouwgrens aangegeven dient te worden.</p> <p>De eigenaar heeft de intentie om het naastgelegen perceel (Torenlaan 6b) te kopen en bij zijn bedrijf te voegen. Hiervoor is het recht op eerste koop met de huidige eigenaar afgesloten.</p> <p>De intentie is om de bedrijfsruimte en de schuurkas op perceel Torenlaan 6b te slopen. Milieutechnisch levert dit een aanzienlijke winst op omdat de bedrijfsruimte volledig uit asbest bestaat. Ook is de intentie om de rolkas te slopen en op de plek van de rolkas, bedrijfsruimte en de schuurkas de bestaande kas uit te breiden. Hierdoor zal een kas ontstaan van ca. 10.000 m², die daarmee onder de 20.000 m² blijft die op grond van artikel 8, lid 3 onder 1b via vrijstelling gebouwd kan worden ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf.</p>	<p>ter compensatie van de sloop van 1.800m² glas in Noordwijkerhout. Het bedrijf had op dat moment al 3.200m² glas staan en had geen recht meer op uitbreiding hiervan.</p> <p>De agrarisch adviseur heeft geoordeeld dat het hier gaat om een gemengd teeltbedrijf en geen glastuinbouwbedrijf. Nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen zich ook niet vestigen in dit gebied, behoudens in de daarvoor aangewezen gebieden.</p> <p>De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in bollengebied met de toevoeging dat er maximaal 5000m² kassen is toegestaan voor dit perceel.</p>
<p>Jacoba van Beierenweg 146</p>	<p>Men wil het open veld, grenzend aan de Jacoba van Beierenweg behouden. Het op de bestemmingsplankaart ingetekende bouwperceel ligt te ver naar voren. Aan de voorzijde zou een gedeelte van het bouwvlak moeten worden af gehaald, aan de achterzijde zou tot aan de nieuwe waterbegrenzing (waarvoor vergunning is verleend door het Hoogheemraadschap) een bouwvlak moeten worden ingetekend.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan is een maatbestemming opgenomen, overeenkomstig de afspraken die hierover in het kader van een vrijstellingsprocedure met verzoeker zijn gemaakt. Meewerken aan dit verzoek zou onder andere inhouden dat de bestaande woning buiten het bouwvlak komt te liggen, hetgeen niet kan. Om deze reden wordt dit verzoek niet meegenomen in deze 1^e</p>

		herziening.
Jacoba van Beierenweg 148	In verband met de specifieke biologische bedrijfsvoering aan de Jacoba van Beierenweg heeft het agrarische bedrijf meer ruimte nodig dan nu is ingetekend. Volgens algemene maatstaven is de oppervlakte van 1.36ha (bedrijfsgebouwen) bij een totale bedrijfsoppervlakte van 100ha minimaal. Verzocht wordt om de indicatieve lijnen te wijzigen in harde lijnen.	Het bouwvlak zal worden vergroot.
Oude Herenweg 19	<p>In het kader van de provinciale Ruimte voor ruimte regeling heeft het college ingestemd met de sloop van het totale areaal kassen op het perceel Oude Herenweg 19. Ter compensatie mag een burgerwoning gebouwd worden op het perceel. Echter mag een nieuw te bouwen burgerwoning volgens het bestemmingsplan maar een inhoud hebben van 600m³ (artikel 13 lid 2 onder 2b). In het besluit van de gemeente omtrent de Ruimte voor ruimte regeling is echter aangegeven dat er op het perceel een compensatiewoning van 780m³ mag worden gerealiseerd. Deze afspraak wil men graag terug zien in het bestemmingsplan.</p> <p>In het landschappelijk advies is aangegeven dat het van belang is dat de nieuwe woning en de oprit hier naartoe worden ingekleed met streekeigen beplanting. Om hier ruimte voor te creëren moet een groter gedeelte van het perceel de bestemming burgerwoning verkrijgen.</p> <p>De bedrijfswoning Oude Herenweg 19 maakt deel uit van de bestemming "bollengebied". Met de sloop van de kassen is de functie bedrijfswoning komen te vervallen. De provinciale Ruimte voor ruimte-regeling geeft aan dat dan de bestaande bedrijfswoning omgezet mag worden in een burgerwoning. In het principeverzoek van 22 augustus 2005 is verzocht om de bedrijfsruimte en het ketelhuis buiten de sloop te houden, omdat deze gebouwen</p>	<p>Dit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt door middel van een binnenplanse vrijstelling die het mogelijk maakt een burgerwoning te bouwen onder voorwaarde dat de kassen worden gesloopt.</p> <p>Dit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.</p> <p>De provinciale Ruimte voor ruimte regeling geeft inderdaad aan "dat de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning". Dit is echter geen verplichting. Bij dit perceel komt ook niet de volledige bedrijfsfunctie te vervallen, zoals hiernaast omschreven, dus er is geen reden om er de bestemming burgerwoning aan te geven.</p>

	<p>nodig zijn voor opslag van producten, machines en werktuigen als gevolg van het in gebruik nemen van de vrijkomende grond voor de bollenteelt. Dat verzoek blijft ongewijzigd.</p>	
<p>Akervoorderlaan 57</p>	<p>Het bedrijf gevestigd aan de Akervoorderlaan 57 ligt deels in de gemeente Teylingen en deels in de gemeente Lisse. De gronden in de gemeente Lisse hebben inmiddels de bestemming bebouwing. Bij uitbreidingsplannen is het om logistieke redenen noodzakelijk de bedrijfsvoering zodanig in te richten dat een eerste deel van de bebouwing op het gebied van de gemeente Teylingen wordt uitgevoerd omdat dit aansluit op de bestaande gebouwen. Hiervoor moet het gedeelte tussen de bestaande bebouwing en de gemeentegrens bestemd worden als bouwlocatie voor een aanvullend glas- en bedrijfsgebouw, met de bestemming koelcellen en verwerkingsruimte. Ook moet een deel van de gronden worden aangewezen als parkeerplaats voor het personeel.</p>	<p>Deze 1^e herziening van het bestemmingsplan is gericht op het repareren van eerder niet goedgekeurde delen van het plan en het verwerken van in de tussentijd doorlopen procedures. Dit verzoek is een nieuw verzoek, dat een zorgvuldige afweging nodig heeft. Om deze reden wordt dit verzoek niet meegenomen in deze 1^e herziening.</p>
<p>Oude Duinweg nabij nr. 5 (Akervoorderlaan 59/61)</p>	<p>Tussen de bouwblokken op de percelen Akervoorderlaan 59/61 en Oude Duinweg nabij nr. 5 is een koppelteken ingetekend. De percelen aan de Akervoorderlaan zijn niet meer van dezelfde eigenaar en is er geen connectie meer tussen deze percelen. Reclamanten verzoeken om die reden de koppeling terug te draaien.</p>	<p>Dit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.</p>

	<p>Op basis van de regeling Ruimte voor ruimte is het mogelijk na sanering van aanwezige glasopstanden ter compensatie een burgerwoning te bouwen. Hiervoor is 17 maart 2008 een schriftelijk verzoek ingediend. De gronden graag anders bestemmen vooruitlopend op het ingediende verzoek.</p>	<p>Dit verzoek kan pas worden verwerkt nadat er besluitvorming door het college van Burgemeester en Wethouders heeft plaatsgevonden over dat verzoek. Dit verzoek zal dan ook niet vooruitlopend in het bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
<i>Kaartblad 2</i>		
Jacoba van Beierenlaan 93 b/d	<p>Het bedrijf is nu aangeduid met de letters Ex, zijnde Export en handelsbedrijf. Men wil echter de aanduiding EX/GH/OP/KA verkrijgen.</p>	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan is een maatbestemming opgenomen. Inspreker voert geen argumentatie aan voor dit verzoek. Aan het verzoek wordt daarom niet meegewerkt.</p>
<i>Kaartblad 3</i>		
Van den Berch van Heemstedeweg 9	<p>Bezwaar wordt ingediend tegen het te klein intekenen van het bouwblok en het niet opnemen van de bestaande gebouwen in het bestemmingsplan.</p> <p>Daarnaast wordt het verzoek ingediend om de bestemming van woning nummer 9 te wijzigen naar een burgerbestemming in verband met verkoop bedrijventerrein in de toekomst.</p>	<p>De gebouwen 3, 4 en 6 op de tekening bij de inspraakreactie zijn zonder vergunning aanwezig. Gebouw nummer 5 staat er niet. Terrein nummer 7 heeft de bestemming Bollengebied en wordt als zodanig gehandhaafd. Voor uitbreiding van het bouwperceel bij nummer 7 is geen aanleiding en bovendien valt het buiten het kader van deze herziening (reparatie). Het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning komt aan de orde bij daadwerkelijke verkoop van het bedrijventerrein in de toekomst. Dan kan een verzoek tot wijziging worden ingediend. De wijziging valt buiten het kader van deze herziening. Om deze redenen werkt de gemeente niet mee aan dit verzoek.</p>
Prinsenvweg 16	<p>Bij de bebouwing op het perceel Prinsenvweg 16 staat de aanduiding 'zb' (zonder bedrijfswoning). Deze aanduiding is echter niet opgenomen in het renvooi van de tekening of in de voorschriften. Het verzoek is de aanduiding te verwijderen.</p> <p>Daarnaast wordt het verzoek ingediend de mogelijkheid te verkrijgen de bollenschuur in zijn oude glorie te herstellen en hierin een woning te kunnen vestigen.</p>	<p>De aanduiding zal worden verwijderd wat echter niet inhoudt dat er dan een bedrijfswoning gebouwd mag worden.</p> <p>Deze 1^e herziening van het bestemmingsplan is gericht op het repareren van eerder niet goedgekeurde delen van het plan en het verwerken van in de tussentijd doorlopen procedures. Dit verzoek is een nieuw verzoek, dat een zorgvuldige afweging nodig</p>

		heeft. Om deze reden wordt dit verzoek niet meegenomen in deze 1 ^e herziening.
Engelselaan 44-46	Men verzoekt wegens bedrijfsbeëindiging per 31 december 2007 een passende bestemming voor het bedrijfspand.	Deze 1 ^e herziening van het bestemmingsplan is gericht op het repareren van eerder niet goedgekeurde delen van het plan en het verwerken van in de tussentijd doorlopen procedures. Dit verzoek is een nieuw verzoek, dat een zorgvuldige afweging nodig heeft. Om deze reden wordt dit verzoek niet meegenomen in deze 1 ^e herziening.
<i>Kaartblad 4</i>		
Rijnsburgerweg bij 11 en 15	<p>De bouwblokken van de percelen Rijnsburgerweg 11 en 15 zijn verkleind zonder dat op het tussenliggende perceel een bouwblok is getekend. De eigenaar van dit tussenliggende perceel is het hier niet mee eens.</p> <p>Op het tussenliggende perceel wil men een bouwblok om een stal te bouwen. In vergelijking met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992' (Voorhout) is een behoorlijk deel van het bouwblok dat hier aanwezig was onttrokken.</p>	<p>De verkleining van de bouwblokken is overeenkomstig het goedkeuringsbesluit van GS. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992' van Voorhout was de melkbocht als bouwblok ingetekend. Een melkbocht is een omheinde ruimte in een hoek van de wei om het vee te melken. Daarvoor is geen bouwblok nodig. Daarom is dat bouwblok geschrapt.</p> <p>De gemeente is niet van plan mee te werken aan een bouwblok en schuurt op het tussenliggende perceel, om het doorzicht ter plaatse te behouden.</p>
Rijnsburgerweg 17	<p>Op het perceel Rijnsburgerweg 17 wordt niet alleen de activiteit bloembollenbroei-bedrijf uitgevoerd maar worden ook nevenactiviteiten ontplooid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opslag van caravans in de winter en; • consumentenverkoop van planten en perkgoed in het voorjaar. <p>Het verzoek is de bestemming te verruimen zodat bovengenoemde activiteiten erin mogelijk worden.</p> <p>De wens is om het onroerend goed in lijn te brengen met de activiteiten. Dit wordt bereikt door een deel van de kassen te verwijderen en hiervoor een loods terug te laten komen. De plannen zijn bekend bij de gemeente.</p>	<p>De voorschriften worden aangepast zodat opslag van caravans bij bollenbroeierij is toegestaan.</p> <p>De voorschriften worden aangepast zodat verkoop aan huis bij bollenbroeierij is toegestaan.</p> <p>Deze 1^e herziening van het bestemmingsplan is gericht op het repareren van eerder niet goedgekeurde delen van het plan en het verwerken van in de tussentijd doorlopen procedures.</p>

	De eigenaar heeft het plan achter op zijn perceel een sloepenhaven aan te leggen. Hiervoor bestaan meerdere mogelijkheden, bijvoorbeeld door middel van aanlegsteigers of door middel van een lift die de sloepen uit het water haalt. De plannen zijn besproken met de wethouder en deze staat in principe positief tegenover de plannen. Verzocht wordt om de bestemming daartoe te wijzigen.	Dit verzoek is een nieuw verzoek, dat een zorgvuldige afweging nodig heeft. Om deze reden wordt dit verzoek niet meegenomen in deze 1 ^e herziening en worden de wensen ten aanzien van de bebouwing en de sloepenhaven dus niet mogelijk gemaakt.
--	---	--

Artikel 10-overleg

Instantie:	Zienswijze:	Beantwoording:
Hoogheemraadschap Rijnland	<p>Het dempen van water is slechts toegestaan als dit 100% wordt gecompenseerd en is vergunningplichtig op grond van Rijnland's Keur.</p> <p>Bij toename van verharding dient dit met 15% van de toename aan functioneel open water te worden gecompenseerd.</p> <p>Verzocht wordt om in artikel 27.2 en artikel 27.3 te vermelden dat bij een functiewijziging advies moet worden gevraagd bij de waterbeheerder.</p> <p>Verder vraagt het Hoogheemraadschap aandacht voor het aspect duurzaam bouwen (diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen).</p>	<p>Naar dit beleid is al verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.4). De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Naar dit beleid is al verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.4). Het is ook niet aan de orde in deze herziening. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De artikelen 27.2 en 27.3 zullen aangepast worden conform het verzoek.</p> <p>Het bestemmingsplan kan het gebruik van bouwmaterialen niet regelen.</p>
VROM-inspectie, Regio Zuid-West	<p>Geen van de rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, ziet aanleiding om opmerkingen op het plan te maken.</p> <p>Vanuit rijkszijde kan dit voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt worden als categorieën van gevallen op de provinciale vrijstellingslijst (ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Hiervan kan echter pas gebruik gemaakt worden indien ook de provincie in het kader van het vooroverleg hier positief</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

	over heeft besloten.	
Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, kenmerk PZH-2008-525587	<p>Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan Zuid-Holland West</p> <p>Niet duidelijk is in hoeverre geluid een probleem zou kunnen zijn ten aanzien van nieuw te bouwen woningen in relatie tot bedrijvigheid in het plan. Verzocht wordt het plan dusdanig aan te passen dat duidelijk blijkt dat aan de milieuzonerings kan worden voldaan, zowel ten aanzien van bestaande als nieuwe woningen.</p> <p>Uit het plan blijkt niet dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. Dit dient in het kader van de watertoets nog wel plaats te vinden. De resultaten dienen in de waterparagraaf te worden weergegeven.</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Voor de woning aan de Jacoba van Beierenweg 93d is op 20 mei 2008 door de Milieudienst West-Holland in Leiden een hogere geluidgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï vastgesteld van 53 dB</p> <p>Zoals in de toelichting vermeld in paragraaf 3.2.3 heeft de Milieudienst advies uitgebracht op dit plan over de locaties betrokken bij deze herziening. Bij geen van deze locaties was geluid relevant, zowel dus wat betreft bestaande als nieuw te bouwen woningen alsmede in relatie tot bedrijvigheid.</p> <p>Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van het artikel 10-overleg gereageerd. De opmerkingen zullen in de waterparagraaf worden samengevat.</p>

Ambtshalve wijzigingen

Adres:		Wijziging:
Johan Speelmanweg 7 (kaartblad 1)		Het college heeft 27-05-2008 besloten mee te werken aan de vergroting van het bouwvlak aan de Johan Speelmanweg nummer 7. Dit om bij eventuele uitbreiding van het bedrijf sneller een vergunning te kunnen verlenen. Dit gebeurt alleen na een positief advies van de agrarisch adviseur en als aan alle voorwaarden van het pact van Teylingen wordt voldaan.
Achter Loosterweg 37a/b (kaartblad 1)		Het college heeft 15-04-2008 besloten mee te werken aan de

		wijziging van de bestemming "open weidegebied" in "bollengebied". Dit om te voldoen aan de compensatie plicht opgenomen in het Pact van Teylingen. Omdat het om een functiewijziging in het buitengebied gaat kan moet het via deze procedure (vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 1 WRO) worden opgelost.
Loosterweg 51c en d (kaartblad 1)		Het college heeft 12-02-2008 besloten zijn wijzigingsbevoegdheid te gebruiken om medewerking te verlenen aan het vestigen van een hoveniersbedrijf op deze locatie, met als aanvullend voorschrift dat de gezamenlijke oppervlakte aan kassen maximaal 150 m2 mag bedragen.
Voorschriften artikel 10 niet-agrarisch bedrijf	Bepaling voor kassen onder bestemming 'niet agrarisch bedrijf': veel van de bedrijven vallend onder deze bestemming hebben van oudsher kassen staan. Vallen deze nu onder bedrijfsgebouwen wat betekent een maximale bouwhoogte van 10 meter of moet er een bepaling met betrekking tot kassen bij deze bestemming worden opgenomen?	De bestaande kassen moeten kassen blijven. Dus bepaling opnemen bij deze bestemming overeenkomstig de bestemming "Bollengebied".
Artikel 27 voorschriften		Artikel 27.2, 27.3 en 27.4.1 t/m 27.4.1b uit het vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk gebied" zijn niet overgenomen in de 1 ^e herziening. Deze moeten alsnog worden toegevoegd. De nummering van het artikel 27 wordt hierop aangepast.
Artikel 27.2.1 en Artikel 27.2.2		In het artikel wordt de aanduiding 'K' genoemd, deze komt echter niet voor in het bestemmingsplan. De letter 'K' verwijderen uit de voorschriften.
Artikel 37 voorschriften		Bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" wijzigen in "Landelijk gebied 2004 (Voorhout) 1 ^e herziening".
Toelichting bladzijde 22, passage over maximaal toegestane bouwhoogte van kassen, kolom 2		Verwijderen passage: "Niettemin is het nodig de agrarische belangenorganisaties en de stuurgroep Pact van Teylingen hierover te consulteren om de eenduidigheid in de bollenstreek zoveel mogelijk te waarborgen".
Toelichting bladzijde		Tekst aanpassen aangezien in de

22, passage over maximaal toegestane bouwhoogte van kassen, kolom 3		herziening mogelijk gemaakt wordt dat kassen een bouwhoogte van 7 m kunnen krijgen.
---	--	---

5.2 ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 (Voorhout) 1e herziening

Beantwoording zienswijzen

15 juli 2009

Zienswijzen zijn ingebracht door:

1. J. van Dijk, Jacoba van Beierenweg 148, 2215 KM Voorhout (brief van 12 maart en aanvulling van 11 mei 2009);
2. W. Oskam & Zn. B.V., Jacoba van Beierenweg 146, 2215 KX Voorhout (brief van 17 maart en aanvulling van 25 maart 2009);
3. Mevr. M. Warmerdam, Rijnsburgerweg 64, 2215 RC Voorhout;
4. Vereniging Betrokken Teylingers, secr. Herenweg 14, 2361 ER Warmond;
5. Mevr. A. van den Berg-Westerhoven, Torenlaan 4, 2215 RW Voorhout;
6. Hener beheer Nederland B.V., Harry en Niels Vester (C.J.M. Vester B.V.), Postbus 18, 2215 ZG Voorhout;
7. H.J.M. Langeveld, Rijnsburgerweg 8, 2215 RA Voorhout, p/a LTO Noord Advies, mr. L.J. van Pelt, Postbus 441, 3990 GE Houten;
8. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, DRM, J.J. Zuiderwijk, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
9. G.J. van der Hulst Beheer B.V., Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse;
10. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem.

Beantwoording zienswijzen

Adres:	Zienswijze:	Beantwoording:
Zienswijze nr. 1 Jacob van Beierenweg 148	In een verzoek van 20 augustus 2007 is de noodzaak van vergroting van het bedrijfsperceel aangegeven. Daarvan is slechts een minimaal deel overgenomen. Onduidelijk is of de zwarte kralenlijn indicatief is bedoeld. Verzocht wordt om de bouw grenslijnen in meters aan te geven, aangezien een bouw grenslijn van 50 m diep benodigd is.	De stippellijn is niet indicatief, maar de begrenzing van het in deze wijzigingsprocedure meegenomen gebied. Deze is 50 m diep. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Zienswijze nr. 2 Jacob van Beierenweg 146	Verzocht wordt om een gelijke achterlijn als het bouwvlak van het naastgelegen perceel (J. van Beierenweg 148).	Er is geen planologisch bezwaar om dit gelijk te trekken hier. De plankaart zal hierop worden aangepast.

<p>(recent in bezit gekomen van Jacoba. van Beierenweg 95b)</p>	<p>Verzocht wordt om een deel van het bedrijfsperceel grenzend aan de J. van Beierenweg te verplaatsen naar de zij- en achterzijde van het bedrijfsperceel. Het voornemen is om het open beeld langs de hoofdingangsweg van Voorhout open te houden en gevraagd wordt om compensatieruimte direct grenzend aan de huidige bedrijfsgebouwen.</p> <p>Dit bedrijf (J. van Beierenweg 95b) is recent in bezit gekomen door aankoop. Het voornemen is om dit bedrijf zelfstandig te exploiteren. In verband hiermee wordt verzocht om de maximale bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te verankeren.</p>	<p>Er is geen planologisch bezwaar om de vorm van het bouwblok op deze wijze te veranderen. De plankaart zal hierop worden aangepast.</p> <p>Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan is reparatie van een aantal van goedkeuring onthouden zaken dan wel het meenemen van intussen vergunde zaken. Dit is een nieuwe wens en valt daarmee buiten de herziening. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Zienswijze nr. 3 Rijnsburgerweg 64</p>	<p>Op de plankaart is niet te zien dat het perceel onder de wijzigingsbevoegdheid glastuinbouw valt. De bolletjeslijn (grens bestemmingsplan) en de stippellijn (grens wijzigingsgebied) vallen samen. Verzocht wordt om dit bijvoorbeeld d.m.v. een arcering aan te geven.</p> <p>Verzocht wordt om de bouwgrens "normaal" te wijzigen in bouwgrens "indicatief" aan de westkant van het perceel, aangezien de burens dit zo ook hebben gekregen.</p>	<p>Dit heeft ermee te maken dat het bestemmingsplan gemaakt is volgens de (landelijke) standaard van een "digitaal bestemmingsplan". De zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.</p> <p>Er is geen planologisch bezwaar om de vorm van het bouwblok op deze wijze te veranderen. De plankaart zal hierop worden aangepast.</p>
<p>Zienswijze nr. 4 Vereniging Betrokken Teylingers</p>	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de volgende wijzigingen:</p> <p>Art 5.1.2 lid f: hier wordt een graszodenkwekerij genoemd als mogelijke bestemming voor bollengrond. Was dit perceel bollengrond en is dit daarmee legalisatie? Op deze manier wordt de deur opengezet voor graszodenkwekerijen;</p> <p>Art. 5.2.2 lid f: hier wordt 7 m toegestaan voor kassen die bestemd zijn voor ondersteunend glas. Dat is een hoogte die niet te verdedigen is in het</p>	<p>De graszodenkwekerij betreft één bedrijf aan de 's-Gravendamseweg die hiermee specifiek wordt aangeduid (en daarmee is het op elke andere plek in het bestemmingsplan uitgesloten), als onderdeel van deze herziening (reparatie van onthouding goedkeuring). De zienswijze leidt daarom niet tot een wijziging van het standpunt.</p> <p>Het college heeft besloten de bouwhoogte van kassen van 6 op 7 m te brengen om in twee lagen te kunnen werken en een efficiën-</p>

	<p>kwetsbare landschap. Er ontbreekt een areaal bollengrond op plankaart 4: de gehele strandwal is niet als zodanig aangegeven. Onduidelijk is wat de betekenis is van de zwarte lijnen met bolletjes om bollengebieden maar ook om andere gebieden.</p> <p>Een bouwhoogte van 4 m is voldoende en past ook bij de 4 m hoogte die aangegeven is bij art. 5.2.2 lid 4 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde)</p> <p>Art. 8.2.2 lid d: hier wordt 7 m toegestaan voor kassen, maar gezien de bestaande verordeningen voor de tuinderij lijkt 6 m meer dan voldoende. Er is geen plaats voor 7 m hoge kassen in het kwetsbare open landschap</p> <p>Art. 8.3.1 lid b: hier wordt toegestaan dat het areaal kassen vergroot mag worden tot 20.000 m². Komt dit areaal boven op de geplande hectaren in de Elsgeestepolder?</p> <p>Art. 27.1 (wijzigingsbevoegdheid): de genoemde gronden "wijzigingsbevoegdheid glastuinbouw" zijn niet gevonden op de plankaart.</p>	<p>ter energiegebruik te verkrijgen. De 'gehele strandwal' zoals die wordt genoemd is geen onderdeel van deze herziening (reparatie) maar van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. De zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan. De 1^e herziening heeft alleen betrekking op plandelen die met de zwarte bolletjeslijn zijn aangeduid.</p> <p>De ruimtelijke impact daarvan is gering en deze hoogte is niet in strijd met de afspraken binnen het Pact van Teylingen. Overigens is een kas een 'bouwwerk' en geen 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>Het college heeft besloten de bouwhoogte van kassen van 6 op 7 m te brengen om in twee lagen te kunnen werken en een efficiënter energiegebruik te verkrijgen. De ruimtelijke impact daarvan is gering en deze hoogte is niet in strijd met de afspraken binnen het Pact van Teylingen. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>Dit artikel is aangepast op grond van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en geldt alleen in de bestemming 'Glastuinbouw'. De bestemming 'Glastuinbouw' komt niet voor in de Elsgeestepolder. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid ligt op het perceel Rijnsburgerweg 64. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p>
--	--	---

	<p>Art. 27.6.1 lid e: bij sloop van 5000 m2 aan kassen mogen maximaal 3 woningen worden gebouwd. Dit wordt geen goede zaak geacht, wanneer kassen gesloopt worden dient vrijkomende ruimte open gehouden te worden en niet volgebouwd.</p>	<p>Dit is het Ruimte voor Ruimte beleid van de provincie. Overigens mag er per 5000 m2 te verwijderen glas een woning worden gebouwd (met een maximum van 3) en dient er dus voor 3 woningen 15.000 m2 glas verwijderd te worden. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>Zienswijze nr. 5 Torenlaan 4</p>	<p>Verzocht wordt aan de gehele tuin (perceel kadastraal bekend sectie B nr. 6246) de bestemming W (Burgerwoning) te geven (nu bestemd als Open Weidegebied). Conform eerdere besluiten van GS en de Raad van State heeft het bebouwde gedeelte van het perceel de bestemming W (Burgerwoning) gekregen. Voor de overige 3500 m2 dreigt de discussie zich te herhalen. De bestemming Open Weidegebied is vanwege het hobbymatige gebruik vanaf 1990 en de ligging te midden van bedrijfs- en bollengronden volstrekt onterecht. De woonbestemming past ook binnen de bepalingen van de planregels.</p>	<p>Het beweiden door schapen op dit perceel past binnen de bestemming Open Weidegebied (en niet in bijvoorbeeld een Tuin- of Woonbestemming). In het gehele plangebied (zowel van het geldende bestemmingsplan als van de herziening) hebben de percelen met een woonbestemming geen vergelijkbare maat (er zijn geen percelen met de bestemming W van 3500 m2), omdat het vanuit landschappelijke kwaliteit niet wenselijk is een woning zo ver van de weg te kunnen bouwen. De zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Zienswijze nr. 6 Jacoba van Beierenweg 93d</p>	<p>Op basis van een overeenkomst uit 1986 wenst de indiener van de zienswijze de rechten te behouden voor het vestigen van een 2^e bedrijfswoning en het uitbreiden van de bedrijfsruimte naar circa 3500 m2. In het antwoord op de eerdere inspraakreactie wordt alleen gesproken over de 2^e bedrijfswoning.</p> <p>Gevraagd wordt om de overeenkomst schriftelijk te bevestigen.</p> <p>In de inspraakreactie van 09-04-2008 is het verzoek ingediend om het bedrijf in te schalen in de categorie</p>	<p>De uitbreiding met 3500 m2 is niet genoemd in het antwoord, maar het bouwvlak van het bedrijf is in overleg wel vergroot op de plankaart. De zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.</p> <p>Deze overeenkomst is bevestigd in een brief van 11-11-1993 van het college van Voorhout en deze is nog steeds van kracht. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan is reparatie van een aantal van goedkeuring</p>

	<p>EX/GH/OP/KA. Dit om de huidige activiteiten van het bedrijf te kunnen voortzetten en uitbreiden.</p>	<p>onthouden zaken dan wel het meenemen van intussen vergunde zaken. Dit is een nieuwe wens en valt daarmee buiten de herziening. Het college heeft op grond van art. 10.3.1 de bevoegdheid om de subbestemming te wijzigen. Hier toe kan een (onderbouwd) verzoek worden gedaan. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>Zienswijze nr. 7 Rijnsburgerweg 8</p>	<p>De gemeente is niet voornemens mee te werken aan een bouwblok op het tussenliggende perceel tussen de percelen Rijnsburgerweg 11 en Rijnsburgerweg 15. De reden hiervoor is dat de gemeente het doorzicht wil behouden. Reclamant is van mening dat hiermee voorbij wordt gegaan aan het gegeven om ten behoeve van rundveehouderij noodzakelijke bedrijfsbebouwing te kunnen oprichten. Van belang hierbij is tevens dat GS goedkeuring hebben onthouden aan de betreffende bestemming "Open weidegebied"; de bestaande bouwmogelijkheden (melkbocht) had niet verwijderd mogen worden. Opnieuw is geen bouwblok opgenomen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan het besluit van GS waarbij wordt aangegeven dat de gemeente de inpassing van een nieuw bouwblok en de reeds ingetekende (Rijnsburgerweg 11 en 15) in een nieuw besluit in overweging moet nemen. Van belang hierbij is dat het op te nemen bouwblok op voldoende afstand van de nabijgelegen woningen nr. 11 en 15 moet worden gesitueerd, in verband met de milieuvoorschriften is een afstand van 50 m noodzakelijk.</p> <p>Op het perceel Rijnsburgerweg 8 zit een manegebestemming waardoor stalling van vee daar niet mogelijk is. Bovendien is de locatie nr. 8 ongunstig gesitueerd t.o.v. de percelen weiland. Het noodzakelijke bouwvlak sluit aan op de percelen weiland. Reclamant kan</p>	<p>De reclamant geeft terecht aan dat GS hebben aangegeven dat een nieuw besluit in heroverweging genomen moet worden door de gemeente. De gemeente is daarbij nog steeds bevoegd om zelf een besluit te nemen op die heroverweging.</p> <p>In 2004 is bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan aangegeven dat een bouwblok van 5.500 m² te grootschalig wordt geacht. Daarbij zijn de bouwmogelijkheden in 2004 bij de percelen Rijnsburgerweg 11 en 15 "achter" het bestaande bouwblok gelegd (gezien vanaf de weg). Daar zou ten behoeve van de stalling van vee dan ook iets gebouwd kunnen worden.</p> <p>De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.</p>

	niet inzien waarom de openheid op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast. In het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" was ter plaatse wel een bouwblok opgenomen met daarbij horende mogelijkheden.	
Zienswijze nr. 8 Provincie Zuid-Holland	Bij de vrijstelling art 8.3.2. t.b.v. de uitbreidingsruimte voor glastuinbouwbedrijven wordt opgemerkt dat als voorwaarde voor toepassing ervan opgenomen dient te worden dat de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden geschaad.	Dit is een nieuw voorstel dat buiten de herziening valt. Niettemin bestaat er geen bezwaar tegen een ambtshalve aanpassing van het plan op dit punt.
Zienswijze nr. 9 Oude Herenweg 16	De bedrijfswoning is van het perceel geschrapt. Gevraagd wordt de bestemming zoals die op (een eerdere versie van) de plankaart van 2004 staat aangegeven te handhaven: een agrarische bedrijfswoning, agrarische bedrijfsruimte en kassen.	Het doel van deze herziening is reparatie van een aantal van goedkeuring onthouden zaken en het meenemen van intussen vergunde zaken. Dit is een nieuwe wens en valt daarmee buiten de herziening. Niettemin bestaat er in deze situatie geen planologisch bezwaar de bouw van een agrarische woning mogelijk te maken.
Zienswijze nr. 10 Netbeheerder TenneT	In het plangebied bevindt zich een gedeelte van de 150 kV-verbinding Leiden - Sassenheim waarvoor een regeling is opgenomen in de planregels en op de plankaart. Gevraagd wordt de volgende onjuistheden in deze regeling te wijzigen: Art. 20.1: de vermelde breedtemaat van 25 m is onjuist. De zakelijke rechtstrook is 55 m: 27,5 m aan weerszijden van de lengteas. Art. 20.1 lid a: de aanduiding zou moeten gelden voor de gehele zakelijke rechtstrook van 55 m. Daarom wordt verzocht de toevoeging "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding hoogspanningsleiding" te laten vervallen. Art. 20.2: de vermelde bouwhoogte voor hoogspanningsmasten dient 35 m te zijn.	Dit is een nieuwe wens die buiten de herziening valt. Niettemin bestaat er geen bezwaar tegen een ambtshalve aanpassing van het plan op dit punt. Volgens de plansystematiek is de breedte van de zone geregeld in de planregels. Deze zinsnede is nodig om de locatie aan te duiden (of ook: elders in het plangebied een hoogspanningsleiding uit te sluiten). Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan. Deze zienswijze wordt ambtshalve in de planregels verwerkt.

5.3 HANDHAVING

De gemeente Teylingen voert een actief beleid gericht op handhaving van bestemmingsplannen en bouwregelgeving. Dit beleid is mede de reden geweest om te komen tot een 1^e herziening van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Voorhout. In het voorliggende bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de handhaafbaarheid van bestemmingen en voorschriften. Enerzijds heeft zich dat geuit in een zorgvuldig totstandkomingsproces van het plan. Anderzijds is gestreefd naar een eenduidige en consistente systematiek en formulering van de bestemmingen en voorschriften.

5.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een consoliderend karakter en aan de uitvoering hiervan zijn geen kosten verbonden. De plankosten voor de opstelling van dit bestemmingsplan zullen uit de algemene middelen betaald worden.