

REGELS

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

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

Artikel 5.1 lid b wordt artikel 5.1 lid c

- Aan artikel 5.2 Bouwregels wordt toegevoegd.:
5.2.1 Algemeen
 - a. *gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;*
 - b. *in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' geen gebouwen toegestaan.*

De rest van de leden worden doorgenummerd.

VERBEELDING

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

Plangebied



Enkelbestemmingen

A-BOT-B1 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1

T-1 Tuin - 1

WA Water

W-1 Wonen - 1

Functieaanduidingen

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

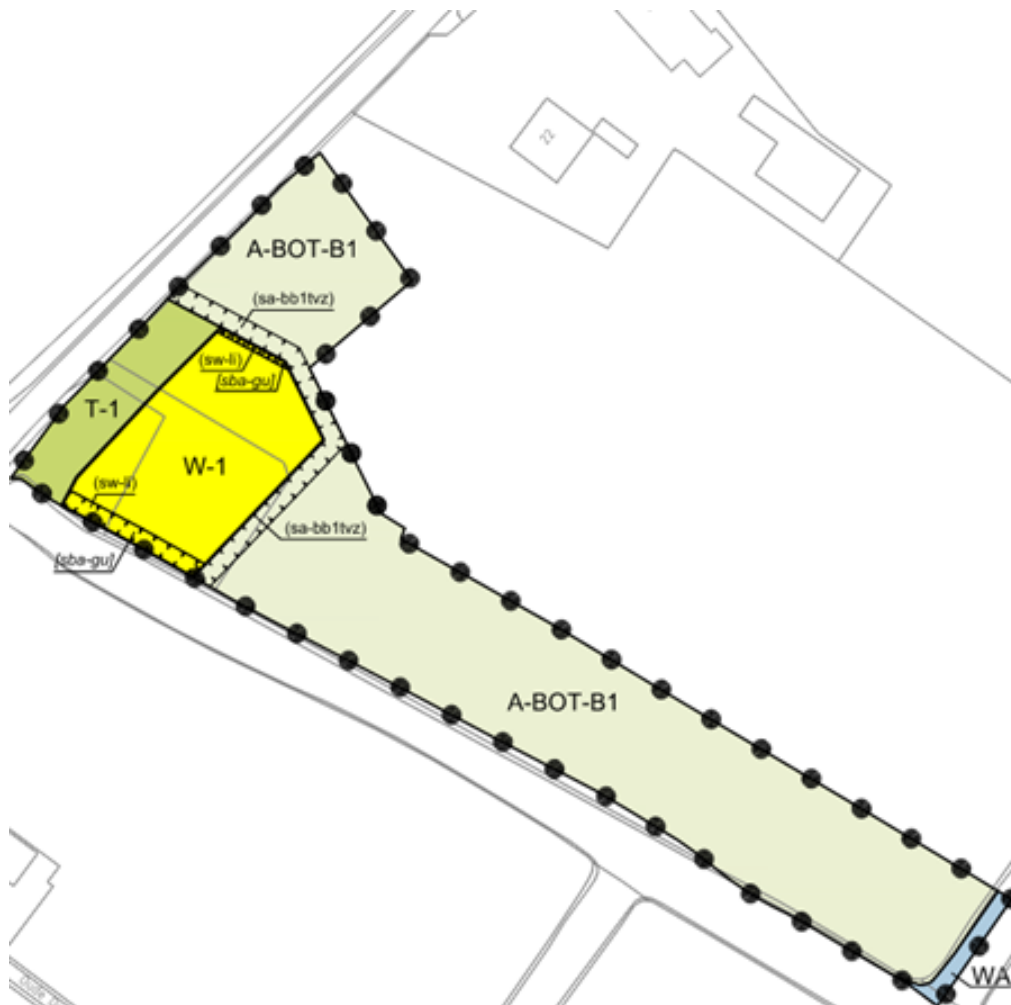
(sw-li) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

(sba-gu) specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten



TOELICHTING

De aanvullingen/aanpassingen zijn geel gearceerd

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

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

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

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

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

Onder 2.2 Beoogde ontwikkeling

Zie hieronder de toevoeging

2.2 Beoogde ontwikkeling

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

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

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

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

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

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

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

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

Doelen en thema's van het programma

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

1. Behouden van het unieke landschap

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

2. Sterke en duurzame Greenport

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

3. Vitale leefomgeving

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

4. Ruimte voor wonen en voorzieningen

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

5. Duurzame energie en klimaatadaptatie

Ruimte voor klimaatopgave, duurzame energieproductie en waterbeheer.

6. Goede samenwerking en participatie

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

Leidende principes

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

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

Op de landschapsstrategiekaart zijn de doelen per principe uitgewerkt.



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

Toetsing

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

In Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving worden de volgende aanpassingen aanvullingen gedaan

Artikel 5 Wonen - 1

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

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

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

BIJLAGE BIJ DE REGELS

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



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

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