

Herstelbesluit bestemmingsplan Loosterweg 16, Voorhout.

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

Wij stellen voor:

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

Inleiding

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

Wat eraan voorafging

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

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

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

Uitspraak Raad van State

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

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

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

Voorstel

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

Bestaand kader en context

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

Beoogd effect

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

Argumenten

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

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

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

1.2 Er is geen vastgesteld beleid voor motivering kavelgrootte woning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kanttekeningen

1.1 Geen groot risico op ongewenste precedentwerking.

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

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

Financiële consequenties

Kosten aanpassen bestemmingsplan

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

Met initiatiefnemer is een aangepaste anterieure overeenkomst gesloten.

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

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

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

Juridisch kader

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

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

Aanpak, uitvoering en participatie

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

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

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

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

Evaluatie

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

Bijlagen en achtergrondinformatie

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

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

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

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

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

Besluit:

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

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter