Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout'

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-438870
Datum collegevergadering:	27 mei 2025
datum raadsvergadering:	3 juli 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der Klaauw
emailadres:	l.vanderklaauw@hltsamen.nl
programma:	Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. De 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' , vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-`27, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.PB2023TEY01082-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Twee jaar geleden heeft de gemeente vier agrarische percelen, gelegen achter Spoorlaan 125-127 en achter Spoorlaan 131 in Voorhout, aangekocht. Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad hiervoor krediet beschikbaar gesteld. De aankoop is gedaan om uitvoering te geven aan de gemeentelijke voorkeurspositie op de gronden, gebaseerd op het eerder gevestigde Wet Voorkeursrecht gemeente. De percelen zijn gelegen binnen het plangebied Nieuw Boekhorst. Onderdeel van de koopovereenkomst was een principemedewerking van de gemeente om drie vrijstaande woningen mogelijk te maken op de gronden die in eigendom zijn gebleven bij Spoorlaan 125-127. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bijgaande bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' maakt dit mogelijk.

Eerder heeft de gemeente andere gronden aangekocht van het perceel Spoorlaan 127, dit in verband met de aanleg van de Noordelijke Randweg. Bij deze koopovereenkomst was een principemedewerking overeengekomen voor de bouw van één extra woning en het omzetten van de agrarische bestemming van de woning Spoorlaan 127 naar een woonbestemming op het perceel. De (nog niet gebouwde) nieuwe woning en de omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning is mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan "Spoorlaan 125 - 127, Voorhout", van kracht geworden in 2021.

In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout', zijn ook de gronden van het bestemmingsplan ‘Spoorlaan 125-127, Voorhout' betrokken. In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout', zijn daarom totaal vijf woningen toegestaan. Dit gaat om de bestaande woning en vier nieuw te bouwen vrijstaande woningen. De kassen achter de bestaande woning worden gesloopt. Het plangebied ligt tegen de nieuwbouwlocatie 'Nieuw Boekhorst' aan. Bij de stedenbouwkundige invulling van het perceel is rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst, maar het planvoornemen wordt onafhankelijk van Nieuw-Boekhorst ontwikkeld, met een eigen uitstraling ten opzichte van de nieuwbouwwijk.

De planontwikkeling in het plangebied 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' is niet afhankelijk van de nieuwbouwlocatie 'Nieuw Boekhorst'. Daarom is er voor gekozen om voor de ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen zodat een zelfstandige procedure kan worden doorlopen. Het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Spoorlaan 125-127’, Voorhout’ ligt aan u voor.

Op 15 december 2023 heeft het college besloten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Over dit besluit bent u met een raadsbrief geïnformeerd.

Bestaand kader en context
Ter plaatse van het plangebied geldt voor het achterste deel, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Teylingen’ en is het gebied bestemd voor ‘Agrarisch-bollenteelt-waardevolle graslanden’. Ter plaatse van het voorste deel, geldt het bestemmingsplan ‘Spoorlaan 125-127, Voorhout en zijn twee woningen toegestaan. Het perceel ligt aan de rand van de woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst. Het wijzigen van de bestemming ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ voor het achterste deel van het perceel Spoorlaan 125-127, sluit aan bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Beoogd effect
Een vastgesteld bestemmingsplan voor de bouw van vier woningen, naast de bestaande woning, binnen het plangebied.

Argumenten
1.2 De ‘ambtshalve’ wijzigingen zijn noodzakelijk en/of wenselijk.
Er is een aantal ‘ambtshalve’ wijzigingen doorgevoerd. Dit betreffen onder andere wijzigingen op verzoek van de eigenaren van het perceel en naar aanleiding van de advisering van de Omgevingsdienst West Holland. In de nota is aangegeven om welke wijzigingen dit gaat.

2.1. De Wet ruimtelijke ordening is nog van toepassing.
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat voor dit bestemmingsplan een ontwerp ter inzage is gelegd vóórdat de Omgevingswet in werking trad, is voor dit plan de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing.

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan is aan de vooroverlegpartners voorgelegd.
Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is in het kader van vooroverleg, het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverlegpartners. Naar aanleiding hiervan is een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de Veiligheidsregio Hollands Midden. De vooroverlegreacties zijn onder 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan van een

antwoord voorzien. Een deel van deze reacties is aanleiding voor een (kleine) aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 en tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen waarbij iedereen in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In het bestemmingsplan is de gebiedsontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Verder is het plan getoetst aan de relevante milieuaspecten. Met inachtneming van de voorwaarden die in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is opgenomen leveren deze aspecten geen belemmeringen op voor het plan. De in de bestemmingsplanregels opgenomen voorwaardelijke verplichtingen zijn de volgende:

- Voordat de opstallen worden gesloopt, moet nader onderzoek worden gedaan naar de vleermuis.
- De bestaande kas en een deel van de bestaande schuur moeten worden gesloopt, voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend moet een nader trillingsonderzoek gedaan worden (vanwege nabijheid spoor) en nader onderzoek naar oorlogsresten (dit laatste onderzoek kan pas worden uitgevoerd als de kas is gesloopt).
- In verband met de ruimtelijke kwaliteit en het aangrenzende plangebied Nieuw Boekhorst moet langs de ontsluitingsweg van het plangebied, een haag worden aangelegd en in stand worden gehouden.
- Wanneer het agrarische gebruik van de aangrenzende gronden nog niet is gestopt moet nader onderzoek milieuzonering worden gedaan voordat de gronden in gebruik genomen kunnen worden voor de woonfunctie.
- er moet voldaan worden aan de akoestische en bouwkundige eisen die volgen uit het Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder. Zie tevens onder 2.6.

2.5 In het bestemmingsplan zijn beeldkwaliteitsregels en 'zogenaamde 'kavelpaspoorten' opgenomen.
Aan de bestemmingsplanregels is de bijlage 'beeldkwaliteitsregels en kavelpaspoorten' toegevoegd (bijlage 1). Hierin is een overzicht van de beeldkwaliteitsregels opgesteld en is er voor iedere kavel afzonderlijk een 'paspoort' opgenomen waarin de gewenste beeldkwaliteit is beschreven. Een deel van de beeldkwaliteitsregels zijn als bindend in de bestemmingsplanregels opgenomen. De overige regels zijn niet direct bindend. Hiervoor geldt dat het college, op basis van de beschreven beeldkwaliteitswensen, nadere eisen kan stellen aan de situering, afmeting en vormgeving van de bebouwing als hiervoor aanleiding is. Dit om enige flexibiliteit te behouden bij de uitwerking.

2.6 De Omgevingsdienst West Holland heeft een besluit Hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld.
Gebleken is dat op basis van de Wet geluidhinder een besluit Hogere waarde nodig is vanwege de nabijgelegen spoorlijn. De Omgevingsdienst West Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente te nemen en heeft eerder al een ontwerpbesluit genomen. Een ontwerp van het besluit Hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit Hogere waarde Wet geluidhinder wordt tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2.7 Er is een omgevingsvergunning flora en fauna voor de rugstreeppad aangevraagd.
Gebleken is dat het plangebied een overwinteringsplek voor de rugstreeppad is. Voor het verplaatsen van de rugstreeppad is op 22 april 2024 bij de Omgevingsdienst Haaglanden een omgevingsvergunning flora een fauna-activiteit (voorheen 'ontheffing Wet natuurbescherming') aangevraagd. Het gaat hier om hetzelfde leefgebied als het leefgebied van de rugstreeppad in Nieuw Boekhorst. Ook wordt de rugstreeppad naar hetzelfde compensatiegebied verplaatst, t.w. 'De Driehoek'. Omdat voor Nieuw Boekhorst de ontheffing voor het verplaatsen van de rugstreeppadden is verleend, is het voldoende aannemelijk dat ook voor het leefgebied Spoorlaan 125-127 de vergunning wordt verleend. Op basis van deze motivering in het bestemmingsplan, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld, vooruitlopende op de te verlenen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.

3.1 Over het kostenverhaal zijn afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst.
Over het kostenverhaal zijn afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Financiële consequenties zijn verwerkt in de actualisatie van de Grondexploitatie Nieuw Boekhorst.

Kanttekeningen
1.1 de omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit is nog niet verleend.
Wanneer de omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit voor het verplaatsen van de rugstreeppad niet wordt verleend en een aangepaste vergunningaanvraag geen oplossing biedt, kan de ontwikkeling geen doorgang vinden. Zoals onder 2.7 aangegeven is het echter aannemelijk dat de vergunning wordt verleend.

Financiële consequenties
De afspraken over de realisatie van het plan en de afspraken over (verdeling van) de kosten van het bestemmingsplan zijn vastgelegd in de koopovereenkomst. Financiële consequenties zijn verwerkt in de actualisatie van de Grondexploitatie Nieuw Boekhorst.

Juridisch kader
- Op basis van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de voorbereiding van het bestemmingsplan bekendgemaakt.
- Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is in het kader van vooroverleg, een concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverlegpartners.
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.
- Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
- Omdat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) is voor dit plan de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit is gebaseerd op artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 1.7 Vangnetregeling Omgevingswet.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt eerst GS in de gelegenheid gesteld om te reageren. Maximaal zes weken na het vaststellingsbesluit wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt.

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijkertijd wordt het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegd. Ook hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Naast de provincie worden ook het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio Hollands Midden en initiatiefnemers/eigenaren geïnformeerd over het bovenstaande. Er zijn verder geen andere belanghebbenden die hierover specifiek geïnformeerd hoeven te worden.

Duurzaamheid
De nieuwe woningen worden gebouwd volgens de geldende BENG regelgeving, dat houdt in 'bijna neutraal'. Daarnaast worden de woningen conform de wettelijke regelgeving gasloos.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel is uitsluitende bestemd voor de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout'.
2. Bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' – regels.
3. Bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' – toelichting.
4. Bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' - bijlagen bij de regels.
5. Bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout – bijlagen bij de toelichting.
6. Bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' – verbeelding.

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 27 mei 2025 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout'**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 1.3.1 en 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.6 lid 2 sub a onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 1.7 Vangnetregeling Omgevingswet.

Besluit:

1. De 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' , vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-`27, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.PB2023TEY01082-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 juli 2025,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 09-07-2025

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 09-07-2025

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter