Nota van beantwoording
Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

bestemmingsplan
Boekenburglaan 61, Voorhout

Versie: november 2023
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-23-305175



Inhoudsopgave

1. Inleiding..... p. 3
2. Zienswijzen ..... p. 4
3. Reacties – vooroverlegpartners ..... p. 9
4. Ambtshalve wijzigingen..... p. 10
5. Conclusie..... p. 11

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Boekenburglaan 61

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 juni 2023 en tot en met woensdag 2 augustus 2023 ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Tevens is 1 reactie ontvangen van een wettelijke overlegpartner. En er is een reactie ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reactie wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd. In deze nota worden de zienswijzen, en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een passende beantwoording voorzien.

Daarna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen. Ook worden hierbij de ambtshalve wijzigingen weergegeven die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan. De nota van beantwoording van zienswijzen eindigt met de conclusie.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

2.1.1 Ontsluiting

De indiener stelt dat het ontwerp bestemmingsplan toeziet op een perceel dat in de huidige situatie via het naastgelegen perceel wordt ontsloten door een smalle deels onverharde weg. Deze weg is volgens de indiener te smal voor nooddiensten, niet geschikt voor zwaar verkeer, niet breed genoeg voor elkaar passerende auto's en vormt daarmee een probleem.

In de huidige situatie is toestemming verleend voor het gebruik van de ontsluiting. Maar volgens de indiener is geen sprake van zakelijk recht inzake de ontsluiting. En derhalve stelt de indiener dat geen toestemming wordt verleend om de ontsluiting te gebruiken voor het woonperceel waarop het bestemmingsplan Boekenburglaan 61 betrekking heeft.
De indiener stelt voor om een alternatief te vinden voor een ontsluitingsweg voor de ontwikkellocatie zoals via de nieuw te bouwen woonwijk. De indiener vraagt om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en vraagt rekening te houden met deze zienswijze.

Reactie gemeente Teylingen
In het ontwerp bestemmingsplan is in de toelichting (onder meer in paragraaf 3.2) reeds beschreven dat er nog geen keuze gemaakt is waar de ontsluiting precies mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan ziet niet toe op privaatrechtelijke afspraken inzake het gebruik van aangrenzende gronden. Wel ziet het bestemmingsplan toe op het waarborgen van de ontsluiting en het bieden van ruimte om in de verdere uitwerking de uiteindelijke keuze te maken hoe het ontwikkelgebied wordt ontsloten. Het bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op twee mogelijke planologische mogelijkheden. Waarvan de bestaande ontsluiting reeds een planologische mogelijkheid was die overeenkomstig wordt bestemd. Dit staat los van eventuele privaatrechtelijke afspraken.

Op de verbeelding en in de planregels is het ontsluiten van het perceel voor autoverkeer zowel via de nieuw aan te leggen woonwijk als via de bestaande ontsluiting mogelijk. Hiertoe is de aanduiding "specifieke vorm van tuin – ontsluiting" aan drie zijden van het plangebied opgenomen. Hiermee is het mogelijk in de uiteindelijke uitwerking de keuze te maken inzake de ontsluiting van het planvoornemen. Via de nieuw aan te leggen woonwijk of via de bestaande ontsluiting.

Daarmee is het bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar en kan het bestemmingsplan ook worden vastgesteld.

2.1.2 Onuitvoerbaar

De indiener stelt dat zonder de intekening van een nieuwe ontsluiting dit bestemmingsplan onuitvoerbaar is omdat er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de reactie onder 2.1.1.

Conclusie
De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

2.2.1 Fysiek ter inzage
De indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet fysiek ter inzage lag op het gemeentekantoor en dat er onvoldoende informatie beschikbaar is inzake wat het bestemmingsplan daadwerkelijk mogelijk maakt. Verder geeft de indiener aan dat de omvang van het ontwerpbestemmingsplan erg groot is. Ook is het plan in de zomervakantieperiode ter inzage gelegd. De indiener vindt dit geen transparante gang van zaken van de gemeente.

Reactie gemeente Teylingen
Wettelijk gezien is het verplicht om het bestemmingsplan elektronisch en fysiek toegankelijk beschikbaar te stellen. De elektronische toegankelijkheid gebeurt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannnen.nl. Via deze voorziening kunnen de toelichting, plankaart (digitaal) en regels worden geraadpleegd. Op deze wijze kan ook de benodigde informatie worden opgehaald. Aan deze wettelijke verplichting is voldaan. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ook fysiek ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Naar inziens van de gemeente zijn er daarmee voldoende mogelijkheden geweest om de benodigde informatie te raadplegen. En dat er geen sprake is ondoorzichtige informatievoorziening.

Er is voldaan aan de wettelijke vereisten inzake de kennisgeving van de terinzagelegging.

Ten aanzien van de zomervakantie. In de bestaande wetgeving, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, is geen wettelijke beperking voor het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in een vakantieperiode. Daarnaast vond een gedeelte van de ter inzage legging plaats buiten de door het Rijk aangewezen periode voor de zomervakantie. Gelet hierop bestaat geen aanleiding dat de wijze van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende is.

De gemeente betreurt wel dat de service naar de burger naar inziens van de indiener niet naar wens is verlopen.

2.2.2 Onduidelijkheid over de stukken
Indiener stelt dat het onduidelijk is dat het ontwerpbestemmingsplan een "(postzegel-)bestemmingsplan" betreft en dat tegelijkertijd nog 2 andere documenten ter inzage lagen.

Reactie gemeente Teylingen
In de bekendmaking van het bestemmingsplan is aangegeven dat naast het ontwerpbestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout' nog 2 andere documenten ter inzage gingen, het coördinatiebesluit en de ontwerpbeschikking Wet natuurbescherming (ontwerp ontheffing).
Het coördinatiebesluit heeft als doel de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten te bundelen. Dit betekent dat er één gecombineerde procedure wordt doorlopen in plaats van verschillende procedures naast elkaar.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp ontheffing liggen daarom gelijktijdig ter inzage. Dit is ook vermeld in de publicatie.

Het is gelet op de samenhang van de besluiten met betrekking tot de ontwikkeling niet ongebruikelijk om deze tegelijkertijd ter inzage te leggen.

2.2.3 Inspraak mogelijkheden / participatie
Indiener stelt dat in bestemmingsplan staat dat "Er zijn gesprekken gevoerd met de buren en deze zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkeling" maar stelt dat er geen mogelijkheid tot inspraak verleend is aan de indiener.

Reactie gemeente Teylingen
In het kader van het bestemmingsplan zijn gesprekken gevoerd met omwonenden. Daarmee is voor het bestemmingsplan geparticipeerd.

2.2.4 Milieu bedreigde diersoort
De indiener stelt dat de te ontwikkelen percelen bewoont worden door de gele rugstreeppadden, welke een beschermde diersoort zijn. De indiener plaatst vraagtekens bij de ontwerpontheffing. De indiener beperkt de zienswijze tot het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente Teylingen
Naast het bestemmingsplan "Boekenburglaan 61, Voorhout" is voor de nieuwe ontwikkeling een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Dit omdat onderzoek heeft aangetoond dat er in verschillende delen van de polder Boekhorst rugstreeppadden verblijven, zo ook in het bestemmingsplangebied. Met de ontheffing kan aan de rand van het gebied, in de zogenaamde 'Driehoek', een nieuw aantrekkelijk leefgebied voor de rugstreeppad worden gecreëerd en kunnen de rugstreeppadden naar deze plek worden verplaatst. Dit betreft een ander compensatiegebied dan het gebied dat gebruikt is voor de aanleg van de Noordelijke Randweg. Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in ontwerp een ontheffing verleend op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming.

2.2.5 Bouwaspecten nieuwe woningen
De indiener vindt de bouwhoogte van 9 meter van de drie woningen te hoog omdat het volgens de indiener het onevenredige inbreuk maakt op de privacy van de indiener. Daarbij wordt ook aangegeven dat deze bouwhoogte niet in lijn is met de karakter van de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente Teylingen
Voor de beoogde ontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Waarmee onder meer gekeken is naar een passende bouwhoogte, ook in relatie tot de omgeving (inclusief de nieuw te realiseren woonwijk).

Een bouwhoogte van 9 meter is passend op de bestaande locatie. Het punt inzake privacy wordt door de gemeente niet gehonoreerd. Gelet op de afstand tot de naastgelegen bebouwing en de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplangebied (bouwhoogte en aantal woningen) wordt geen aanleiding gezien te veronderstellen dat sprake is van aantasting van privacy.

2.2.6 Ontsluiting
De indiener is het niet eens met de getekende ontsluitingsweg van de ontwikkeling. De indiener geeft aan dat in de bestaande situatie toestemming is verleend om gebruik te maken van de bestaande ontsluiting naar het perceel. Maar daarbij wordt ook aangegeven dat er geen toestemming verleend gaat worden voor 3 nieuwe woningen. Er wordt gesteld dat dit meerdere malen is aangegeven in verschillende gesprekken met de huidige bewoners en de gemeente.

De indiener is van mening dat de bestaande erfontsluiting, die door de indiener tevens onderhouden wordt, niet geschikt is,

Daarbij vindt de indiener het onduidelijk dat er in het ontwerpbestemmingsplan enerzijds gesproken wordt van een ontsluiting van de ontwikkellocatie via een bestaande erfontsluitingsweg (niet op het ontwikkelperceel, maar op het naburige perceel), anderzijds van een later onderzoek naar de ontsluiting vanaf het plangebied Nieuw Boekhorst en weer anderzijds van de noodzaak voor een bepaling op welke wijze de percelen precies ontsloten worden. De indiener van het plan geeft aan dat het niet transparant is dat er nog onderzocht moet worden hoe de ontwikkeling ontsloten wordt, waardoor er geen zekerheid is.

Volgens de indiener kan de ontsluiting het best gerealiseerd worden via Nieuw Boekhorst wegens bereikbaarheid voor alle nieuw te realiseren woningen (de 3 woningen en Nieuw Boekhorst tezamen). Wat volgens die indiener ook beter aansluit op de visie van de gemeente om het centrum van Voorhout niet vanaf de zijde van de Boekhorstlaan te laten ontsluiten op de nieuwe wijk. De indiener geeft aan dat de gehele wijk Nieuw Boekhorst voor autoverkeer over de nieuwe randweg wordt geleid, en stelt de vraag waarom dit niet geldt voor deze ontwikkeling.

In de toelichting wordt daarnaast aangegeven dat er een nieuwe watergang wordt gegraven om Nieuw Boekhorst te onderscheiden van de ontwikkeling van de Boekenburglaan 61. De indiener vindt dat de gemeente de ontsluiting via de erftoegangsweg forceert door middel van een nieuw te graven brede watergang aan de zuidwestgang van het ontwikkelperceel.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de reactie onder 2.1.1. & 2.1.2

Aanvullend op de reactie onder 2.1.1 & 2.1.2.

De watergang wordt aangelegd om een duidelijk onderscheid te creëren tussen de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst en Boekenburglaan 61. Het betreft twee verschillende ontwikkelingen waarvan de ontwikkeling van de Boekenburglaan 61 onafhankelijk is van Nieuw Boekhorst. Hierdoor is het niet noodzakelijk dat het plangebied via de Noordelijke Randweg ontsloten wordt maar het ook mogelijk is om het plangebied te ontsluiten via de Boekburglaan. Ook is bij de aanleg van een watergang het nog altijd mogelijk om een ontsluiting te realiseren over de watergang.

2.2.7 Parkeerdruk
De indiener geeft aan dat als bezoek komt, er niet genoeg parkeerplaatsen beschikbaar zijn om het bezoek te laten parkeren.

Reactie gemeente Teylingen
In de parkeerberekening is rekening gehouden met bezoekersparkeren. Uit de parkeeronderbouwing in het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is aangaande het onderdeel parkeren. Het parkeren kan in het bestemmingsplangebied worden opgelost.

2.2.8 Tijdspad
De indiener geeft aan vraagtekens te hebben bij het tijdspad van deze procedure. Zolang het huidige gebruik van de bestaande woning wordt doorgezet vinden er geen nieuwbouwontwikkelingen plaats. De indiener vraagt zich af of dit raadsbesluit bewust naar voren geschoven, omdat er nog geen ontsluiting naar de nieuwe Randweg is? En om daarmee het bestaande overpad in stand te kunnen houden.

Reactie gemeente Teylingen
De gemeente stelt zich op het standpunt dat deze ontwikkeling niet bewust naar voren is gehaald. Er is verzoek ingediend tot planontwikkeling en naar aanleiding daarvan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de planvorming en de fasering daarvan in de naastgelegen woonwijk blijft het mogelijk, planologisch gezien, om de definitieve keuze inzake ontsluiting na vaststelling van het bestemmingsplan te maken.

2.2.8 Onderliggende verhaal
De indiener van de zienswijze geeft in de zienswijze achtergrond informatie inzake het perceel en privaatrechtelijke informatie.

Reactie gemeente Teylingen
De benoemde onderdelen hebben geen betrekking tot het bestemmingsplan, hierdoor worden deze opmerkingen niet samengevat en niet van een beantwoording voorzien.

Conclusie
De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

3 Reacties - vooroverlegpartners

3.1 Reactie Hoogheemraadschap Rijnland

3.1.1 Geen bezwaar

Het hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is hoogstwaarschijnlijk wel een watervergunning nodig. Daarom het verzoek Rijnland vroegtijdig bij de plannen te betrekken.

Reactie gemeente Teylingen

De aanbevelingen worden meegenomen in de verdere uitwerking van dit plan. Er zijn geen aanpassingen nodig van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen aanpassingen nodig in het vast te stellen bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

De Omgevingsdienst West-Holland heeft advies uitgebracht voor verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.
Naar aanleiding van het advies worden de volgende ambtswijzigingen doorgevoerd:

Ecologie
De toelichting dient te worden aangevuld met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden en de verkrijgbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing Wet natuurbescherming.
Aan de regels dient een voorwaardelijke verplichting toegevoegd te worden dat de bestaande opstal pas gesloopt mag worden als duidelijk is dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dan wel voordat de mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn uitgevoerd.

Bodem
De leesbaarheid van het bij de toelichting bijgesloten bodemonderzoek moet worden aangepast. Dit wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Overige ambtshalve wijzigingen
Overige ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd zijn bedragen:
- Optimalisatie van de regels met betrekking tot klikobergingen, beroep-aan-huis, uit te oefenen functie van een bijgebouw en zwembaden.

5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen van de indieners ontvankelijk en gegrond zijn, maar niet leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

In het vast te stellen bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Toelichting:

1. De toelichting dient te worden aangevuld met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden en de verkrijgbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing Wet natuurbescherming.

Regels:

1. Optimalisatie van de regels met betrekking tot klikobergingen, beroep-aan-huis, uit te oefenen functie van een bijgebouw en zwembaden.
2. Aan de regels dient een voorwaardelijke verplichting toegevoegd te worden dat de bestaande opstal pas gesloopt mag worden als duidelijk is dat een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is, dan wel voordat de mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn uitgevoerd.