Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-345517
Datum collegevergadering:	28 januari 2025
datum raadsvergadering:	13 maart 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber Ron van der Geest
emailadres:	J.denBraber@hltsamen.nl r.vandergeest@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023TEY01078-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens om aan de Eikenhorstlaan 2 in Voorhout de voormalige agrarische opstallen te slopen en hiervoor in de plaats vier woningen te realiseren. Het betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van drie Greenportwoningen (GOM-woningen). Op 29 september 2020 is een principeakkoord afgegeven op de mogelijkheid om woningen toe te staan op deze locatie. Daarbij zijn enkele randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van landschappelijk inpassing en milieuaspecten. Vervolgens is een verder uitgewerkt bouwplan voorgelegd aan de ruimtelijke kwaliteitscommissie Dorp, Stad en Land vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het plangebied. Eind december 2021 is door Dorp, Stad en Land advies (een positief) uitgebracht (onder voorwaarden) waarmee de initiatiefnemer het plan verder heeft uitgewerkt.

De kenmerken van het bestaande erf, de staat van de huidige bebouwing en (cultuurhistorische) omgevingsaspecten vormen de inspiratie voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een compact boerenerf. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de

bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is er sprake van een referentie naar een traditioneel boerenerf. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt, op de plek waar nu de stenen stal staat, een langhuisboerderij gebouwd. Deze bestaat uit drie woningen in de stijl van de voormalige boerderij, zoals die was tot begin jaren zestig van de vorige eeuw. Midden op het erf, op de plaats waar nu de grote ligboxenstal staat, wordt een nieuwe vrijstaande woning op het erf voorzien in de vorm van een hooiberg. Dit past in de oorspronkelijke cultuurhistorische opzet waarbij er op deze plek een hooiberg stond.

De afgelopen jaren is verder gewerkt aan een plan die voldoet aan de door de gemeente meegegeven randvoorwaarden. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een drie GOM-woningen past niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom noodzakelijk. Door het slopen van de bestaande bedrijfsopstallen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van drie GOM-woningen is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij in voldoende mate rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Het bouwen van drie GOM-woningen past binnen het huidige ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG). Het voorontwerpbestemmingsplan is op 14 september 2022 voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners (waaronder de provincie, de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het hoogheemraadschap).

Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan wat betreft de toelichting en bijlagen bij de toelichting. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgebracht in de regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting. De ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van de verbeelding en regels. De wijzigingen staan beschreven in hoofdstuk 3 van de nota van beantwoording zienswijzen. Over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad op 6 december 2023 middels een raadsbrief geïnformeerd. Daarbij heeft het college destijds het volgende meegegeven:

Het college is zich van de gevoeligheid van bouwplannen in het buitengebied bewust. Belangrijke bestuurlijke overwegingen om de procedure toch te starten en het bestemmingsplan uiteindelijk ter vaststelling voor te leggen, is dat het een duidelijke verbetering betreft qua landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt in grote mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de voormalige boerderij. Ook is sprake van vermindering van het bebouwd oppervlak. Het plan gaat niet ten koste van eventueel bollenteeltgebied, omdat daarvan op deze locatie geen sprake is. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in het buitengebied. Omdat er in de bestaande situatie sprake is van een mogelijkheid tot het toestaan van een grondgebonden veehouderijbedrijf (voormalig bedrijf “Boerderij Hoogh Teylingen”) met bijbehorende bestemming, doet dit plan geen afbreuk aan de 2625 hectare in stand te houden bollengrond.

Ook is de initiatiefnemer eind augustus 2023 bij de aanwezige raadsfracties langs geweest om het plan te presenteren. Naar aanleiding hiervan zag de initiatiefnemer voldoende aanknopingspunten om de ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling ook daadwerkelijk in gang te zetten.

Bestaand kader en context
De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 12 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" volgens afdeling 3:4 Awb in procedure te brengen. Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Vanwege het feit dat dit ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, dient de procedure volgens de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) afgerond te worden. Het plan sluit aan op het geldende beleid omtrent het realiseren van GOM-woningen in het buitengebied, zoals vastgelegd in de ISG.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" en zodoende de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf aan de Eikenhorstlaan 2 in Voorhout te kunnen starten, zodat er een ruimtelijk kader ontstaat op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan omgevingsvergunningen voor vier woningen.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout"'. Hierin staat beschreven welke wijzigingen (ook enkele ambtshalve aanpassingen) nog meer zijn aangebracht aan het bestemmingsplan. De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de sloop van de bestaande opstallen mogelijk te maken, de omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk te maken en de realisatie van drie GOM-woningen mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving. In de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan is daarbij ook rekening gehouden met de realisatie en instandhouding van een wintergroene haag ter bescherming van eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal verzekerd is door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk de advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst wordt in de eerstvolgende P&C-rapportage opgenomen.

Juridisch kader
De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (een nog lopende procedure onder de oude wetgeving) het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Dit is gepubliceerd in de 'Teylinger', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.
Gedurende de terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van de zienswijze zijn hier voor de raadsbehandeling van op de hoogte gesteld.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen, waarbij voor wat betreft de nieuwe woning voldaan zal worden aan de geldende BENG-eisen. De nieuwe invullingen bieden volop kansen voor het toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zoals een warmtepomp, zonnecollector en zonnepanelen. Tevens is het voornemen om zo duurzaam mogelijk te gaan bouwen met duurzame materialen en energiezuinige werktuigen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".
3. Bijlage bij de regels vast te stellen bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".

4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Eikenhorstlaan 2, Voorhout”.
5. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Eikenhorstlaan 2, Voorhout”.
6. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Eikenhorstlaan 2, Voorhout”.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 28 januari 2025 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023TEY01078-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Eikenhorstlaan 2, Voorhout".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 13 maart 2025,

Mevr. Marjoleine van Egeraat Griffier	Mevr. Carla G.J. Breuer Voorzitter