# Raadsvoorstel Besluitvormend

**Raadsvoorstel bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout**

| | |
|---|---|
| aan: | de raad van de gemeente Teylingen |
| | |
| zaaknummer: | Z-19-078540 |
| datum voorstel: | 26 april 2021 |
| datum collegevergadering: | 25 mei 2021 |
| datum raadsvergadering: | 8 juli 2021 |
| agendapunt: | 0 |
| portefeuillehouder: | Marlies Volten |
| behandelend ambtenaar: | Fedor Jansen |
| e-mailadres: | F.Jansen@HLTsamen.nl |

## Wij stellen voor:

1: Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125- 127, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2019VHT08005-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2: De 'nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout' vast te stellen.
3: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

**Inleiding**
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie naast Spoorlaan 125- 127, Voorhout een nieuwe vrijstaande woning te realiseren en de bestaande agrarische woning om te zetten naar burgerwoning. De oorsprong van het project ligt bij de verkoop van een stuk grond aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van de Noorderlijke Randweg.
Initiatiefnemer heeft bij verkoop van de grond een principemedewerking van de gemeente Teylingen bedongen voor het bouwen van deze nieuwe woning en het omzetten van de bestaande agrarische woning naar burgerwoning. In de overeenkomst die gesloten is tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn enkele ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die verder vertaald zijn in voorliggend bestemmingsplan. Middels voorwaardelijke verplichtingen is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er aan de diverse ruimtelijke randvoorwaarden voldaan wordt en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft 1 belanghebbende partij een zienswijze ingediend. In de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijze is er op een passende manier gereageerd en is het bestemmingsplan aangepast t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125- 127, Voorhout' vast te stellen.

Een van de voorwaarden is dat de achtergelegen kas zal worden gesloopt. Daarnaast wordt de schuur aan de voorzijde van de bestaande woning 'wegbestemd' en onder het overgangsrecht geplaatst. Het plan voorziet in een kleiner bouwvlak aan de voorzijde van het betreffende perceel om in de toekomst de herbouw van een kleinere schuur mogelijk te maken. De nieuwe woning kan daarnaast alleen worden gebouwd als wordt aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarden uit het Besluit Hogere waarde (ontheffing Wet Geluidhinder) dat de Omgevingsdienst West Holland heeft opgesteld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in verband met de nabijgelegen spoorweg. Middels voorwaardelijke verplichtingen is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er aan de diverse ruimtelijke randvoorwaarden voldaan wordt. Daarmee is tevens gewaarborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

**Bestaand kader en context**
Het bestaande kader wordt gevormd door het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en een afgesloten overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt op de betreffende locatie de bestemming 'Agrarisch- Bollenteelt- waardevolle graslanden' en de betreffende locatie is daarmee primair bestemd ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bollenbedrijf. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van een burgerwoning en het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Burgerwoningen zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan op de betreffende locatie. Initiatiefnemer is met de gemeente overeengekomen dat initiatiefnemer een nieuwe burgerwoning mag bouwen en de bestaande agrarische woning mag omzetten naar een burgerwoning, mits voldaan wordt aan de in de overeenkomst gestelde randvoorwaarden en het planologisch inpasbaar is. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische inpasbaarheid van het plan aangetoond.

**Beoogd effect**
Doel van het voorstel is om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren en daarnaast uitvoering te geven aan de eerder gemaakte afspraken in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De bouw van de nieuwe woning en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de overeenkomst. Een van de voorwaarden is dat de achtergelegen verouderde kas zal worden gesloopt. Tevens wordt de schuur voor de bestaande agrarische woning wegbestemd en onder het overgangsrecht geplaatst. Ter plaatse wordt een kleiner bouwvlak toegevoegd dat voorziet in een eventuele herbouw van een kleinere schuur in de toekomst. Per saldo neemt het bebouwingsoppervlak af en wordt verouderde bebouwing vervangen door nieuwere bebouwing waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt vergroot.

**Argumenten**
*1.1 De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd.*
Door met het plan in te stemmen wordt de nieuwbouw van een burgerwoning mogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat een verouderde kas met een oppervlak van 1250 m2 wordt gesloopt. Tevens wordt een verouderde schuur aan de voorzijde van de bestaande woning planologisch wegbestemd en onder het overgangsrecht geplaatst. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwvlak voor een eventuele toekomstige herbouw van een kleinere schuur. Door in te stemmen met het plan neemt het totaal

oppervlak aan bedrijfsbebouwing af en daarnaast wordt verouderde bebouwing vervangen voor nieuwe bebouwing. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

*1.2. Voor het plan is een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.*
Het plan voorziet in de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. De bestemming 'wonen' voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van de nieuwbouwwoning en de omzetting van de bestaande agrarische woning naar burgerwoning. Voor de nieuwbouwwoning geldt dat binnen de bestemming 'wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen is dat er voor de bouw van de woning voldaan moet worden aan de akoestische en bouwkundige eisen die volgen uit het Besluit Hogere waarde (ontheffing Wet Geluidhinder) vanwege de nabijgelegen spoorlijn. Dit besluit Hogere waarde maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage na de vaststelling van het plan. Tevens gelden er voorwaardelijke verplichtingen voor de sloop van de kas achter de bestaande woning en het plaatsen en in stand houden van een haag ter bescherming voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen bollengronden. De bestemming 'tuin' voorziet o.a. in bouwaanduidingen op grond waarvan bijgebouwen toegestaan zijn. Voor het bestaande bijgebouw voor de voorgevel van de bestaande woning geldt dat deze op grond van het overgangsrecht kan blijven staan, maar er in de toekomst eventueel voorzien kan worden in de herbouw van een kleinere schuur binnen het bouwvlak.

*1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
In de toelichting van het bestemmingsplan is beargumenteerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Diverse omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd om dit aan te tonen. Daarnaast zorgen de bestemmingsplanregels en de verbeelding voor de juridische verankering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden in het kader van deze goede ruimtelijke ordening.

*1.4 De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen*
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen en mag negatief besluiten als hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening argumenten voor bestaan. Aangezien gebleken is dat het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125- 127, Voorhout' vast te stellen.

*2.1. De zienswijze is in de 'Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout' van een passende reactie voorzien.*
In de beantwoordingsnota wordt beargumenteerd dat de zienswijze ontvankelijk en gegrond is en daarmee aanleiding geeft om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 aangevuld met een onderbouwing over waarom trillinghinder in verband met de nabijgelegen spoorweg geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van de woning. Het aspect trillinghinder is daarmee voldoende meegewogen in de algehele afweging.

*3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.*
In de betreffende overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn afspraken gemaakt over de verkoop van de grond aan de gemeente ten behoeve van de Noorderlijke Randweg, maar ook over de ruimtelijke randvoorwaarden voor het bouwen van de nieuwbouwwoning en het verhalen van de plankosten. Anterieur is overeengekomen dat initiatiefnemer de ruimtelijke onderzoeken voor het bestemmingsplan aanlevert en betaalt. De gemeente draait op voor de kosten voor de planologische procedure en het opstellen van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het jaarlijkse budget dat ter beschikking gesteld is uit het potje voor bestemmingsplannen. De gemaakte kosten zijn al grotendeels betaald.

**Kanttekeningen**
*1.1 De planlocatie ligt niet in het werkingsgebied van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG).*
Ondanks dat het plan voorziet in een nieuwe woning in het ogenschijnlijke buitengebied van Voorhout, bevindt de planlocatie zich niet in het buitengebied en in het werkingsgebied van de ISG. Het plan voorziet dus niet in de realisatie van een GOM-woning. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan grenst aan het plangebied voor de nieuwbouwontwikkeling Nieuw- Boekhorst en is daarmee een binnenstedelijke ontwikkeling. Er hoeft geen bouwtitel bij de GOM te worden aangekocht om uitvoering te kunnen geven aan het plan.

**Financiële consequenties**
Met initiatiefnemer is middels de genoemde anterieure overeenkomst afgesproken dat de kosten van de benodigde omgevingsonderzoeken die nodig zijn voor het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Als onderdeel van de overeenkomst met de initiatiefnemer komen de kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan (€6170,-) ten laste van de gemeente. Dit kan vanuit de bestaande budgetten.

**Aanpak, uitvoering en participatie**
Het plan is conform artikel 3.1.1 van het besluit Ruimtelijke Ordening opgestuurd naar de vaste vooroverlegpartners van de gemeente Teylingen. Naar aanleiding hiervan is 1 reactie ontvangen die is samengevat en beantwoord in de betreffende 'nota van beantwoording vooroverlegreacties'. Het heeft geleid tot enkele minimale tekstuele aanpassingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
Vervolgens heeft het plan voor zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid geweest is om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aan te vullen met een uitleg over het aspect trillinghinder. In de nota van beantwoording is de zienswijze van een passende beantwoording voorzien. Op deze wijze hebben belanghebbende partijen in de omgeving voldoende inspraak en invloed kunnen uitoefenen op het planproces.

**Duurzaamheid**
De nieuwe woning zal qua duurzaamheidseisen minimaal moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit.

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

**Urgentie**
n.v.t.

**Evaluatie**
n.v.t.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**
1. Collegevoorstel Bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout
2. Toelichting bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout
3. Regels bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout
4. Verbeelding bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout
5. Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout
6. Besluit Hogere Waarde ‘Spoorlaan 127, Voorhout’
7. Nota van beantwoording zienswijzen Spoorlaan 125- 127, Voorhout

namens het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

# Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 25 mei 2021 met als onderwerp Raadsvoorstel bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

**besluit:**

1: Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125- 127, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2019VHT08005-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2: De 'nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spoorlaan 125- 127, Voorhout' vast te stellen.
3: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 8 juli 2021,

| | |
|---|---|
| Robert van Dijk<br>griffier | Carla G.J. Breuer<br>voorzitter |