# Raadsvoorstel Besluitvormend

**Adviesrecht raad BOPA Rooseveltlaan 25a te Voorhout**

| | |
|---|---|
| aan: | de raad van de gemeente Teylingen |
| zaaknummer: | Z-24-400806 |
| Datum collegevergadering: | 5 november 2024 |
| datum raadsvergadering: | 12 december 2024 |
| agendapunt: | |
| portefeuillehouder: | Marlies Volten |
| behandelend ambtenaar: | Yanda Daggers/Lindy van der Klaauw |
| emailadres: | Y.Daggers@hltsamen.n<br>L.vanderKlaauw@hltsamen.nl |
| telefoon: | 14 0252 |

## Wij stellen voor:

1. het college te adviseren de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' op het perceel Rooseveltlaan 25a te Voorhout te vergunnen.

**Inleiding**
De gemeente heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een functiewijziging van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen' voor het perceel Rooseveltlaan 25a in Voorhout. Deze aanvraag is in strijd met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. In dit tijdelijke deel van het Omgevingsplan, dat per 1 januari 2024 geldt, zijn (van rechtswege) alle bestemmingsplannen ondergebracht. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' geldt op het perceel de bestemming 'agrarisch-bollenteelt-waardevolle graslanden'. Het gebruik van de woning en het gebruik van bijbehorende gronden voor 'niet agrarische doeleinden' past niet binnen deze bestemming. Vanwege deze strijdigheid, is er sprake van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde 'BOPA'. Omdat voor deze aanvraag BOPA het adviesrecht van de gemeenteraad geldt, leggen wij deze aanvraag voor advies aan u voor.

*De aanvraag en de situering van het perceel*
Het perceel Rooseveltlaan 25a wordt begrensd door de spoorlijn, de woonbebouwing, de groene buffer van het sportpark Elsgeest en in het verlengde van het perceel, het perceel Rooseveltlaan 25b. Op het perceel Rooseveltlaan 25a was in het verleden een bollenteeltbedrijf gevestigd. Inmiddels worden al ruim 20 jaar geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Het perceel bestaat uit een (bedrijfs-)woning en een voormalige agrarische schuur van ca 350 m2. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het toekennen van een woonfunctie aan de agrarische bedrijfswoning en de bestaande schuur. Ook is het verzoek om de rest van het perceel van nr. 25a als erf- en tuinfunctie bij de woonfunctie te kunnen betrekken. Dit omdat de omliggende gronden op

het perceel ook in de toekomst niet meer gebruikt zullen worden voor de agrarische functie. Op het achterliggende perceel Rooseveltlaan 25b wordt nog wel geteeld.

Het perceel Rooseveltlaan 25a valt buiten het bollenteeltgebied van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport'. Om die reden is bij functiewijziging geen bollengrondcompensatie nodig.

**Bestaand kader en context**
Tot 1 januari 2024 was de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht en had de gemeenteraad de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor bepaalde aanvragen omgevingsvergunning. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is dit gewijzigd naar een bindend adviesrecht. Dit houdt in dat de gemeenteraad in een aantal concrete gevallen het recht heeft om (bindend) advies te geven over aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het gaat hierbij om activiteiten die niet binnen het omgevingsplan passen en die onderdeel uitmaken van de lijst van activiteiten die de gemeenteraad heeft vastgesteld waarvoor adviesrecht geldt. Op 23 september 2021 heeft de gemeenteraad deze lijst vastgesteld.

De aanvraag valt onder lid d van de lijst van activiteiten waarvoor bindend adviesrecht geldt. Het valt namelijk onder:

"Het toevoegen van woningen in het buitengebied en/of het omzetten van voormalige (monumentale) bollenschuren naar woningen".

Een bedrijfswoning is planologisch gezien niet 1 op 1 gelijk te stellen met een burgerwoning. Daarom is er sprake van het toevoegen van een woning zodra deze wordt omgezet naar een burgerwoning.

Uit de toelichting van de lijst van activiteiten waarvoor adviesrecht geldt, blijkt dat met 'het buitengebied' de gronden worden bedoeld die zijn gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Omdat het perceel Rooseveltlaan 25a is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, is bindend adviesrecht van de raad van toepassing. .

**Beoogd effect**
Het verlenen van een vergunning voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en de schuur voor een (niet agrarische) woonfunctie en waarbij de overige gronden op het perceel worden gebruikt als erf- en tuin.

**Argumenten**
*1.1 De aanvraag voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locatie (ETFAL).*
Een vereiste bij een aanvraag BOPA is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL'). Bij de aanvraag is een 'goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving (GoFlo), voorheen een 'goede ruimtelijke onderbouwing' ingediend. Uit de GoFlo blijkt dat er geen strijd is met regionaal, provinciaal en rijksbeleid en er geen milieubelemmeringen zijn. Op basis van het advies van de Omgevingsdienst West Holland en op basis van het vaste uitvoeringsbeleid wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat er aan weerzijde van de schuur een windhaag van 1,5 meter hoog wordt geplant en in stand wordt gehouden. Deze haag voorkomt het verwaaien van gewasbeschermingsmiddelen vanaf het perceel Rooseveltlaan 25b. In de GoFlo is een situatietekening van de windhaag opgenomen. Met het verbinden van de voorwaarde aan de vergunning, voldoet het initiatief aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

*1.2 Het verzoek van omzetting naar burgerwoning is een voortzetting van de huidige situatie.*
Er vinden al twintig jaar geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel. Er is daarnaast geen sprake van een nieuwe bouwontwikkeling of sloop van bestaande bebouwing, waardoor aan de feitelijke bebouwing niet verandert. In de bij de aanvraag

behorende onderbouwing is een woonperceel van 1.000 m2 aangegeven waarbinnen de bebouwing zich concentreert. De resterende gronden worden gebruikt en ingericht als tuin. Op basis van de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen zijn er vergunningsvrije bouwmogelijkheden voor uit- en aanbouwen bij een woning. Vanwege de al aanwezig grote schuur als bijgebouw bij de woning, zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden voor dit perceel beperkt. Verder kan worden opgemerkt dat met de vergunningverlening geen ruimte wordt geboden voor het bouwen van extra woningen op het perceel. Op het moment dat een vergunningaanvraag voor de bouw van één of meerdere extra woningen wordt ingediend, zal beoordeeld moeten worden of het toevoegen van één of meerdere woningen op het perceel 'passend' is. Beoordeeld wordt dan of er sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (de zogenaamde 'ETFAL' beoordeling)'.

*1.3 De aanvraag past voor een deel in de wijzigingsbevoegdheid (wijzigen bestemming 'agrarisch' naar 'wonen') zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen*.
Met deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied kon onder voorwaarden een bestemmingsplanwijziging worden vastgesteld voor het wijzigen van een perceel van 'agrarisch' naar 'wonen'. Onder de Omgevingswet gelden wijzigingsbevoegdheden voor functiewijziging niet meer. Daarom kan hier geen gebruik van worden gemaakt. Bij besluit van 24 februari 2022 heeft u het uitgangspunt vastgesteld om de regels van het bestemmingsplan zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' over te zetten naar het Omgevingsplan. Op basis van dit uitgangspunt, zou deze in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van functiewijziging, aanleiding kunnen zijn om positief tegenover de functiewijziging te staan. Wel moet worden opgemerkt dat de aanvraag niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet.

Aan de volgende voorwaarden wordt niet voldaan:

a. *Voorwaarde: met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;*
   De aanvraag gaat uit van het behoud van de voormalige schuur van 350 m2 als bijgebouw en voldoet hiermee niet aan deze voorwaarde. Wanneer u positief over de vergunningverlening adviseert, wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden, dat bij sloop en herbouw van het bijgebouw er voldaan moet worden aan de op dat moment geldende erfbebouwingsregeling.
b. *Voorwaarde: ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin';*
   In de aanvraag gaat het om een perceel van ca 4.000 m2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het handhaven van de agrarische functie niet voor de hand ligt. Het is niet aannemelijk is dat de gronden nog doelmatig gebruikt kunnen worden.

**Kanttekeningen**
Met het verlenen van de vergunning kunnen de woning, de schuur en de omliggende gronden door een niet-agrariër worden bewoond en gebruikt en zal het perceel niet meer worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

**Financiële consequenties**
Het opstellen van de BOPA-aanvraag en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht. Verder wordt met aanvrager een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

**Juridisch kader**
De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan ETFAL (artikel 4.2 Omgevingswet), het vastgestelde gemeentelijk beleid (o.m. de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport) en de instructieregels van het Rijk en van de provincie. Het bindend adviesrecht (op grond van artikel 16.15a Omgevingswet) geeft de raad de mogelijkheid om te controleren of het initiatief binnen de door de raad gestelde beleidskaders blijft, of

dat er aanleiding is om gemotiveerd af te wijken van deze kaders. In dit geval past het initiatief binnen de door de raad gestelde beleidskaders. Positief advies van de gemeenteraad vormt een juridische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad op 23 september 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor bindend adviesrecht geldt.'

**Aanpak, uitvoering en participatie**
Wanneer de raad positief adviseert over de aanvraag BOPA dan wordt de vergunning verleend. Dit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en de vergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college.

Over de aanvraag heeft aanvrager de bewoners van Rooseveltlaan 25b geïnformeerd. Zij zien geen directe bezwaren tegen het plan en hebben door middel van een handtekening akkoord gegeven op het participatieverslag. Voorwaarde is wel dat zij het recht van overpad behouden. Hiermee is initiatiefnemer akkoord.

Als de raad negatief adviseert over dit voorstel, dan wordt de aanvraag geweigerd. Een dergelijk besluit moet wel voorzien zijn van een goede motivering.

**Duurzaamheid**
Niet van toepassing. Er is geen sprake van toevoeging of sloop van bebouwing.

**Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**
Dit voorstel betreft alleen de gemeente Teylingen.

**Urgentie**
Voor een aanvraag BOPA (reguliere procedure) geldt een beslistermijn van maximaal acht weken met een mogelijkheid van verlenging van zes weken. Om te kunnen besluiten binnen deze termijn is een spoedige besluitvorming nodig.

**Evaluatie**
Niet van toepassing

**Bijlagen en achtergrondinformatie**
- Aanvraagformulier BOPA
- Ruimtelijke onderbouwing ('goede onderbouwing van de effecten fysieke leefomgeving' heet dit onder de Omgevingswet)

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  met als onderwerp **Adviesrecht raad BOPA Rooseveltlaan 25a te Voorhout**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

**Besluit:**

1. het college te adviseren de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' op het perceel Rooseveltlaan 25a te Voorhout te vergunnen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024,

| | |
|---|---|
| Mevr. Marjoleine van Egeraat<br>Griffier | Mevr. Carla G.J. Breuer<br>Voorzitter |