Behorend bij raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan “Eikenhorstlaan 2, Voorhout”.

Marjoleine van Egeraat

Griffier van Teylingen

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-03-2025

gemeente TEYLINGEN

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
“Eikenhorstlaan 2, Voorhout”

Versie: 12 december 2024

Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-23-345517



Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Zienswijzen 4
3 Wijzigingen 20
4 Conclusie 21

CONCEPT

1 Inleiding

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen binnen de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit betekent dat de zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling worden genomen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

- Zienswijze 1 (Hoogheemraadschap van Rijnland): ontvangen op 19 december 2023.
- Zienswijze 2: ontvangen op 20 december 2023.
- Zienswijze 3: ontvangen op 21 januari 2024.
- Zienswijze 4: ontvangen op 22 januari 2024.
- Zienswijze 5: ontvangen op 24 januari 2024.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De oorspronkelijke zienswijzen zijn (indien noodzakelijk geanonimiseerd) als bijlage toegevoegd aan deze nota.

CONCEPT

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
Het hoogheemraadschap stelt voor om de toelichting van het plan te wijzigen. Daarbij wordt verzocht om de tekst met betrekking tot de Keur Rijnland 2020 te verwijderen en deze te vervangen door de Waterschapsverordening, welke per 1 januari 2024 in gebruik is genomen.	Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening het nieuwe toetsingskader voor water gerelateerde activiteiten. Het is daarom vanzelfsprekend om ook in het vast te stellen bestemmingsplan in te gaan op de op 1 januari 2024 in werking getreden Waterschapsverordening. In deze Waterschapsverordening zijn de verschillende doelen voor het beheergebied van Rijnland vastgelegd. De toelichting van dit bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

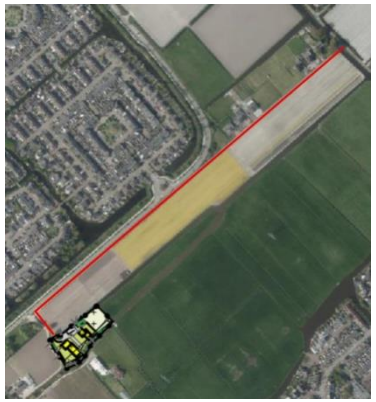
CONCEPT

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
De indiener is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende doordacht is en dat het bedrijf door deze ontwikkelingen geschaad wordt. Daarbij gaat de indiener op de volgende punten in:		
1. Indiener begrijpt niet waarom niet gewacht wordt met het in procedure brengen van dit bestemmingsplan, voordat de definitieve besluitvorming omtrent de evaluatiefase van de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek (ISG 2014) heeft plaatsgevonden. Daarbij wordt verwezen naar eerder gegeven adviezen door begeleidingsbureau WING.	Er wordt niet gewacht met het in procedure brengen van dit bestemmingsplan omdat de raad van de gemeente Teylingen niet heeft besloten om het beleid zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek 'on hold' te zetten tot definitieve besluitvorming na evaluatie omtrent een herziening van de ISG. Er is dus nog steeds sprake van geldend beleid. Natuurlijk behoudt de raad zijn afwegingskaders om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen. Overigens is het zo dat het college een besluit op het principeverzoek heeft genomen (29-09-2020) vóórdat de coalitieafspraken zijn vastgelegd, waaronder de afspraak om geen nieuwe principeverzoeken voor greenportwoningen meer in behandeling te nemen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2. Met dit ontwerpbestemmingsplan gaat het college voorbij aan de conclusies en aanbevelingen uit het rapport van Wing 'Vitalere Greenport en Vitaler Landschap', waarin wordt opgemerkt dat het bouwen in het dure segment voor veel betrokkenen strijdig is met de ambitie om het gebied open te houden of te maken.	Het toetskader voor dit bestemmingsplan zijn niet de conclusies en aanbevelingen uit het rapport van Wing 'Vitalere Greenport en Vitaler Landschap' maar is (onder andere) het geldende ISG beleid welke voorziet in de bouw van Greenportwoningen. Het is niet aan het college maar aan de raad om de conclusies en aanbevelingen uit het rapport van Wing 'Vitalere Greenport en Vitaler Landschap' bij de overwegingen in het kader van de besluitvorming voor dit bestemmingsplan te betrekken.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3. Het bouwen van vier woningen in het dure segment sluit ook niet aan bij de ambities, verwoord in het woningbouwprogramma 2020-2024 met als ondertitel 'naar een evenwichtige woningmarkt'. Op 6000 m2 worden vier woningen gerealiseerd, afgeschermd van de omgeving doormiddel van bosschages.	Het woningbouwprogramma 2020-2024 voorziet samengevat in drie ambities, te weten, 1: aanpak druk op de woningmarkt, kansen voor starters, jongeren en ouderen. 2: Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen. 3: Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap. Dat dit plan mogelijk niet direct aansluit op al deze ambities, betekent niet dat de bouw van greenportwoningen volgens het woningbouwprogramma 2020-2024 wordt uitgesloten. Het woningbouwprogramma 2020-2024 erkent ook woningbehoefte voor hogere inkomens. Uiteindelijk dragen greenportwoningen ook bij aan de woningbouwbehoefte en aan een gedifferentieerd woningaanbod. De totale oppervlakte	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	waarbinnen de bestemmingen Verkeer, Wonen, Tuin en Groen zijn opgenomen bedraagt 4325m2 en geen 6000m2.	
4. Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan het advies om te zorgen voor een heldere uitleg over de uitvoering (waar en hoe groot is de compensatie) en de financieringsconstructie.	Het door u bedoelde advies is gericht c.q. heeft betrekking op de verantwoording van de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOMDB). Het bestemmingsplan staat hier los van.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5. Indiener is van mening dat in de huidige ISG een regionale visie op het landschap van de bollenstreek ontbreekt en dat het ontwerpbestemmingsplan niet aansluit bij de aanbevelingen, zoals verwoord in het rapport van Terra in Cognita 'Droomvisies voor de Roodemolenpolder' dat op interactieve wijze tot stand is gekomen.	De visie op het landschap (de Roodemolenpolder) is vastgelegd in de structuurvisie Duurzaam Bloeiend, door de raad vastgesteld op 25 juni 2015. Volgens de beleidsinzet voor deze polder is het streven gericht op een hogere ruimtelijke kwaliteit van de Roodemolenpolder. Ook is de beleidsinzet gericht op het toenemen van beleefbaarheid met zoveel mogelijk behoud van het rustige agrarische karakter van het gebied, versterking van de biodiversiteit en sanering van kassen en andere storende bebouwing. Volgens deze visie is het resultaat van het participatietraject een voorkeur om de Roodemolenpolder in de huidige vorm en met de huidige functie zoveel mogelijk te behouden en een wandelroute rond het gebied aan te leggen. Met het plan Eikenhorstlaan 2 wordt agrarische bebouwing gesaneerd, wordt grasland teruggegeven aan de polder en op basis van historisch onderzoek krijgt de vrijstaande greenportwoning de verschijning van een zogenaamde hooibergschuur. Het historische erf blijft hierdoor -in een modern vorm- behouden en betreft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan Eikenhorstlaan 2 staat het aanleggen van een wandelroute zoals de visie aangeeft niet in de weg. Het plan sluit aan bij de structuurvisie en sluit daarmee tevens aan, aan de door u bedoelde droomvisie die in de structuurvisie is verwerkt (resultaat participatietraject).	Het bestemmingsplan wordt wel aangepast door in de toelichting paragraaf 3.4.1 aan te vullen.
Planspecifiek 1. Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" ligt op deze locatie de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden'. Binnen deze bestemmingsplan mag uitsluitend	Omdat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om -bij bedrijfsbeëindiging- de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning is in dit geval sprake van drie greenportwoningen en niet vier. De eerste woning is namelijk al mogelijk op basis van bestaand beleid. Dat geldt niet voor woning nummer twee, drie en vier.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

binnen het bouwvlak een woning worden gebouwd (ten dienste van de bestemming). In de toelichting van onderliggend ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 'voormalige boerderij, niet meer in bedrijf'. De oude boerderij met woning zou volgens indiener op basis van overgangsrecht mogen blijven bestaan, maar is van mening dat het saneren van de oude bebouwing en het op een iets andere plaats en andere vorm nieuwbouwen van de boerderij niet valt onder het overgangsrecht. Daarom zou sprake moeten zijn van vier GOM-woningen.		
2. Ondanks dat in de toelichting gesproken wordt over een mogelijke nieuwe directe ontsluiting op de Teylingerdreef, is er volgens indiener nog geen duidelijke ontsluitingsroute van de te ontwikkelen woningen. Zolang daar geen sprake van is, is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Daarbij wordt onder meer verwezen naar gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, maar waarvan wel gebruik gemaakt moet worden om het perceel te kunnen verlaten. Daarbij vraagt indiener zich af of dit past binnen de bestaande erfdienstbaarheid, waardoor de huidige eigenaar van het perceel wel op de locatie Eikenhorstlaan 2 in Voorhout kan komen.	Als het gaat om de ontsluiting geeft de toelichting van het bestemmingsplan aan dat het plan voorziet in een ontsluiting via de Eikenhorstlaan en de Van de Berch van Heemstedeweg, zie rode lijn in de luchtfoto. De toelichting geeft ook aan: '……en na realisatie van de aansluiting op de Teylingerdreef ook via deze weg'. In eerste aanzet is er dus sprake van een ontsluiting en deze kan worden verkort indien vanuit het plangebied direct ontsloten kan worden via de Teylingerdreef. De initiatiefnemer beoogt hierover in gesprek te gaan met de gemeente die grondeigenaar is van het stukje grond dat gebruikt zal moeten worden indien de ontsluiting vanuit het plangebied direct plaatsvindt op de Teylingerdreef. In beide gevallen (ontsluiting via Eikenhortslaan – Van de Berch van Heemstedeweg of vanuit het plangebied direct op de Teylingerdreef) is er sprake van een verkeerstechnische aanvaardbare ontsluiting. 	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

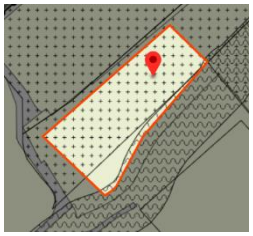
CONCEPT

	Als het gaat om de erfdienstbaarheid het volgende. Op luchtfoto hiernaast -binnen het rode rechthoekje- ligt de ontsluitingsweg op gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer van dit plan. Op dit stukje grond rust de erfdienstbaarheid. Deze grond heeft de bestemming Verkeer en mag -vanuit het bestemmingsplan gezien- wel als deel van de ontsluitingsweg worden gebruikt. Inmiddels heeft de initiatiefnemer aangetoond dat het recht van overpad ook van toepassing is voor toekomstige gebruikers. 	
3. Het bouwen van vier woningen betekent een toename van verkeersbewegingen over de Eikenhorstlaan. Een weg die veelvuldig door fietsers wordt gebruikt.	Dat is juist. Uitgaande van vier woningen is de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie berekend op (afgerond) 31 voertuigbewegingen. De (netto) toename ten opzichte van de huidige situatie is kleiner aangezien één woning al bestaand is en de agrarische opstallen worden weggehaald. Daarmee is er sprake van een zeer geringe en toelaatbare toename van verkeer. De Eikenhorstlaan is een weg die inderdaad veelvuldig door fietsers wordt gebruikt, maar nu ook al, in beperkte mate, door autoverkeer. Het betreft een openbare weg waar dat gebruik is toegestaan en waarop ook nu al woningen en bedrijven zijn ontsloten.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4. Het toestaan van verkeer over de Eikenhorstlaan naar de vier woningen en het maken van een aansluiting op de Teylingerdreef betekent tevens het creëren van een sluiproute voor automobilisten en het ontstaan van een verkeersstroom van de Teylingerdreef naar de Berch van Heemstedeweg. Dat is gezien het beleid van de gemeente Teylingen om de Berch van Heemstedeweg verkeersluw te maken en met name de verkeersveiligheid van de fietsers op de Eikenhorstlaan ongewenst.	Het plan zoals dat nu voorligt (dus met een ontsluiting via de Eikenhorstlaan – Van de Berch van Heemstedeweg) wijzigt de bestaande situatie van de Eikenhorstlaan en Van de Berch van Heemstedeweg niet. Mocht in de toekomst ingezet worden op een ontsluiting van het plangebied direct via de Teylingerdreef, dan zal een oplossing mogelijke gepaard gaan met een maatregel ter voorkomen van het creëren van een sluiproute.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

5. Het plaatsen van een hek om een eventuele sluiproute te voorkomen zal voor indiener een schadepost betekenen, omdat indiener dan niet bij zijn teeltgrond kan komen.	Zie ook punt 4. Vooralsnog is de ontwikkeling ontsloten op de Eikenhorstlaan en wijzigt de situatie niet. In het geval van een mogelijke toekomstige aansluiting op de Teylingerdreef, moet de bereikbaarheid van omliggende percelen in stand worden gehouden.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6. Op basis van het archeologisch onderzoek is er sprake van een hoge verwachting en dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande opstallen. Het voornemen is dan ook om op deze wijze na sloop van de bestaande bebouwing het aanvullend onderzoek uit te voeren. Een dergelijk voornemen is volgens indiener 'boterzacht'. Indien het college de cultuurhistorie serieus neemt in het licht van de hoge verwachtingen en de mogelijke rol van de 'schans' in de 80-jarige oorlog zal hier nadrukkelijker voorwaarden aan moeten worden gesteld.	Het archeologisch adviesrapport van Transect adviseert inderdaad om het aanvullend onderzoek uit te voeren na sloop van de bestaande bebouwing. Dit rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door Erfgoed Leiden en Omstreken (ELO). Om deze uitvoering te verankeren in het bestemmingsplan is in het bestemmingsplan een dubbel bestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een verbod om zonder (of in afwijking van) een omgevingsvergunning (samengevat) grondwerkzaamheden of bouwactiviteiten uit te voeren. Een omgevingsververgunning voor grondwerkzaamheden of bouwactiviteiten wordt -volgens de regels- pas verleend als met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn. Het door bedoelde voornemen is dus niet boterzacht maar aan regels gebonden.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
7. In het cultuurhistorisch onderzoek van adviesbureau B4O is het volgende te lezen: "Bij de herontwikkeling dient het achterliggende weiland bereikbaar te blijven vanaf het erf. Ook de toegankelijkheid van de bestaande brug dient behouden te blijven na herontwikkeling van het perceel". Voor indiener is het onduidelijk hoe dit is uitgewerkt in het bestemmingsplan.	Dit bestemmingsplan voorziet niet in het verwijderen van de bestaande brug. Het 'achterliggende weiland is na realisatie op twee manieren bereikbaar. Via de brug en via de bestemming Verkeer zoals opgenomen in het plan. Zie ter verduidelijking het kaartfragment met de rode pijltjes waaruit de bereikbaarheid blijkt. 	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

8. Indiener is van mening dat met dit ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de tweede doelstelling van de ISG: het landschap opener maken conform het landschapsperspectief uit de ISG.	Met dit bestemmingsplan komt de oorspronkelijke agrarische veestal en het volledige agrarische bouwvlak zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Teylingen te vervallen. Met dit bestemmingsplan Eikenhorstlaan 2 komt minder bebouwing terug waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het opener maken van het landschap. Dit is in lijn met de voor deze polder gelende doelstelling: 'Behoud openheid met verbetering landschappelijke kwaliteit groen en open weidekarakter' van de ISG. Overigens voorziet de ISG ook in het nastreven om karakteristieke structuren en elementen te behouden. Rechts een kaartfragment van het huidige agrarische bouwvlak. Dit bouwvlak mag volgens de huidige regels volledig worden bebouwd met een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit bouwvlak komt met het bestemmingsplan Eikenhorstlaan volledig te vervallen. 	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
9. Tot slot vreest indiener de komst van vier burgerwoningen, vanwege de strengere milieueisen die dan gelden voor de gangbare bedrijfsvoering van de bloembollentelers. Collega bloemen-/bollentelers melden regelmatig hinder te ondervinden van 'burger-buren'. Daarnaast is in de Tweede Kamer nadrukkelijk de wens geuit om te komen tot een spuitvrije zone van 50 meter tussen landbouwgronden (bloemen en bloembollenteelt en fruitbomen worden met name genoemd) en gebieden met de functie wonen. Na de invoering van de Omgevingswet zal er sprake van een verruiming van de mogelijkheden tot het stellen van rijksregels met betrekking tot	Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Deze afstand is echter indicatief. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Hierbij dient de afstand en situatie dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie. De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m als voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een haag, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

spuitvrije zones. Die verruiming wordt met name veroorzaakt door het feit dat onder het nieuwe recht geen sprake meer zal zijn van het standaard overgangsrecht, zoals in artikel 3.2.2 Bro is opgenomen. Dan kunnen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels worden gesteld betreffende spuitvrije zones. De nieuwe regels kunnen ook betrekking hebben op bestaande situaties. Indien sprake zal zijn van een spuitvrije zone van 50 meter gaat wederom een deel van het bollenteeltareaal van indiener verloren. Wijziging van bestemming van de gronden van de Eikenhorstlaan 2 betekent dan ook een schadepost en gaat voorbij aan de belangen van indiener.	zal tegenhouden. Dit plan voorziet ook in een afscherming door een haag. In de regels is de instandhouding van de haag in de regels verankerd. Indien de mening is toegedaan dat er ten gevolge van de komst van de woningen, de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, voorziet de wet in de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming van schade. Een verzoek tot planschade kan op dit moment nog niet ingediend worden. Dit is pas mogelijk wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
Indiener geeft aan dat gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen om zijn land te bespuiten. Eventuele overlast van deze middelen, richting de te bouwen huizen aan de Eikenhorstlaan 2 in Voorhout, kunnen problemen gaan geven. Hier dient rekening mee te worden gehouden, daar het een agrarisch gebied is en de te bouwen woningen minder dan 50 meter van het perceel van indiener liggen. De gemeente dient rekening te houden voor wat betreft de te verlenen vergunning. Daarnaast moet de bestemming geen burgerwoning worden, maar dient sprake te zijn van een bestemming plattelandswoning bij eventuele goedkeuring van de vergunning door de gemeenteraad.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, punt 9. Als het gaat om de plattelandswoning i.p.v. een burgerwoning het volgende. Een plattelandswoning is een burgerwoning. Dit nader toegelicht; de juridische mogelijk van een plattelandswoning is in het leven geroepen voor die gevallen waarbij de agrarische bedrijfswoning niet meer wordt bewoond door de agrariër maar door een andere partij (die geen relatie heeft met het agrarisch bedrijf). Een bedrijfswoning ligt -bij een agrarisch bedrijf dat dan nog wel wordt geëxploiteerd- binnen de hinderinvloed van dat agrarische bedrijf. In dergelijke gevallen kan van de voormalige agrarische bedrijfswoning toch een burgerwoning worden gemaakt (die dan plattelandswoning wordt genoemd) ondanks de hinderinvloed (geur, geluid, stof e.d.) die het agrarisch bedrijf te weeg kan brengen. In dit geval is sprake van bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf waardoor het omzetten van de agrarisch bedrijfswoning niet een plattelandswoning betreft maar een burgerwoning.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
Indiener vreest dat hij, door het toevoegen van woonbestemmingen op de locatie Eikenhorstlaan 2 in Voorhout, beperkt zal worden in zijn mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling. Daarbij worden de volgende punten aangedragen: 1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat ten opzichte van tot de bedrijfsgebouwen van Eikenhorstlaan 4 en 4a een afstand van meer dan 30 meter wordt gerespecteerd. Deze grootste afstand geldt voor het aspect geluid. Hierbij wordt verwezen naar de VNG-publicatie bedrijven- en milieuzonering. Een meting op de luchtfoto laat echter zien dat de werkelijke afstand 26,5 meter bedraagt tot het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw van indiener. Indien initiatiefnemer wenst af te wijken van de indicatieve richtafstand, dan zal dit moeten worden gemotiveerd. Zonder een gemotiveerde afwijking kan niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening en vreest indiener voor beperking in de bedrijfsvoering voor nu en later. Zijn belangen zijn onvoldoende meegewogen in de besluitvorming. Immers is er in het bouwvlak, binnen de richtafstand, nog ruimte voor realisatie van bedrijfsgebouwen. Een toetsing aan de	De afstand tussen de beoogde woningen aan de Eikenhorstlaan 2 en het bedrijfsgebouw is minimaal 26,5 meter. Daarmee wordt er inderdaad niet voldaan aan de afstand van 30 meter. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de activiteiten aan de Eikenhorstlaan 4-4a. Dit onderzoek vormt de motivatie om al dan niet (in beperkte mate) af te wijken van de richtafstand van 30 m. Omdat er op dit moment geen (noemenswaardige) agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden en/of bekend zijn (tevens niet kenbaar gemaakt door de reclamant), is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een reële maximale planologische invulling. In de huidige planologische situatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf mogelijk. De representatieve bedrijfssituatie in het akoestisch onderzoek bevat geluidbronnen die redelijkerwijs voorkomen op het erf van een bollenteeltbedrijf. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de bedrijfsmogelijkheden aan de Eikenhorstlaan 4-4a niet (verder) beperkt worden. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden en aangevuld worden met de resultaten van het akoestisch onderzoek. Hieruit volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet (verder) beperkt wordt in de mogelijkheden. Hierbij is ook rekening gehouden worden met de reële maximale planologische mogelijkheden.	Het bestemmingsplan wordt aangepast door paragraaf 4.2.4 van de toelichting aan te vullen.

CONCEPT

maximale planologische mogelijkheden ontbreekt. 2. De nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen liggen binnen 50 meter van gronden die expliciet voor agrarisch gebruik zijn bedoeld in de vorm van bollenteelt, met daarbij behorend gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Een afwijking van voorzorgsmaatregel van 50 meter dient goed gemotiveerd te worden. In de toelichting is verwezen naar een oudere uitspraak van de Raad van State. Omdat voorliggende afstand groter is dan de afstand in de aangehaalde uitspraak, wordt gesteld dat hiermee in voorliggende casus voldoende gemotiveerd afgeweken kan worden van de vuistregel. Hiermee wordt de uitspraak uit 2016 generaliserend toegepast, terwijl bij het afwijken van een richtafstand juist sprake zou moeten zijn van een maatwerkbeoordeling, al dan niet met een locatie-specifiek onderzoek. Er is daarnaast ook aanvullende jurisprudentie waaruit blijkt dat het realiseren van enkel een windhaag of toepassing van het Activiteitenbesluit benoemen, niet afdoende is als motivering voor afwijking van de richtafstand.	Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Deze afstand is echter indicatief. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Hierbij dient de afstand en situatie dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie. De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m als voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een haag, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden. Dit plan voorziet ook in een afscherming door een haag. In de regels is de instandhouding van de haag in de regels verankerd.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

3. In het kader van de toetsing milieuaspecten ontbreekt in de onderbouwing een toelichting over het industrielawaai. Er worden geluidsgevoelige objecten opgericht. Er wordt in de toelichting echter maar kort aandacht besteed aan wegverkeerslawaai. Een toetsing industrielawaai ontbreekt, alsmede een toetsing op de omgekeerde werking voor de bedrijfsactiviteiten en de maximale planologische mogelijkheden van indiener. Zonder aanvullend onderzoek vreest indiener dat de geluidsgevoelige bestemmingen, die op slechts 26,5 meter van zijn bedrijfsgebouw worden gerealiseerd, zijn bedrijfsvoering zullen beperken. Door gebrek aan onderzoek naar het industrielawaai kan evenmin met zekerheid gesteld worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.	De paragraaf milieuzonering (4.2.4) in de toelichting van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met de resultaten van een akoestisch onderzoek industrielawaai naar de geluidbelasting van de bedrijfsactiviteiten aan de Eikenhorstlaan 4-4a op de beoogde woningen. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar punt 1.	Het bestemmingsplan wordt aangepast door paragraaf 4.2.4 van de toelichting aan te vullen.
4. Door het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen aan de Eikenhorstlaan 2, wordt indiener beperkt in zijn mogelijkheden om op eigen locatie een andere invulling te geven aan zijn bedrijf. Voor vele typen bedrijvigheid is een grootste richtafstand van 50 meter voorgeschreven. Daarmee wordt indiener eigenlijk ook gedwongen om op eigen perceel woningontwikkeling te realiseren.	Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' maakt aan de Eikenhorstlaan 4-4a 'de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogelijk in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1, lid 1.10 onder b'. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten van categorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter gehanteerd wordt. Er is dus geen sprake van het beperken van mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten waarvoor een grotere richtafstand geldt (50 meter), zijn niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Samengevat blijft een andere invulling van het bedrijf mogelijk zolang het een bedrijf betreft zoals genoemd in artikel 1, lid 1.10 onder b van het bestemmingsplan. Typen bedrijvigheid waarvoor een richtafstand van 50 meter is voorgeschreven is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Het toevoegen van een milieugevoelige bestemming op Eikenhorstlaan 2 betekent niet dat	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

CONCEPT

	indiener eigenlijk ook gedwongen wordt om op eigen perceel woningontwikkeling te realiseren.	

CONCEPT

2.5 Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
Indiener verwijst naar een participatieproces uit 2014 van de gemeente over de toekomst van de Roodemolenpolder. Een hogere ruimtelijke kwaliteit, betere beleefbaarheid, behoud van het rustige open agrarische karakter en versterken van de biodiversiteit, was waartoe toen werd besloten. Veel inwoners wilden koetjes in de wei en behoud van de boerderij Eikenhorstlaan 2, de enige boerderijvestiging in de polder.	De visie op het landschap (de Roodemolenpolder) is vastgelegd in de structuurvisie 2030 'Duurzaam Bloeiend', door de raad vastgesteld op 25 juni 2015. Volgens de beleidsinzet voor deze polder is het streven gericht op een hogere ruimtelijke kwaliteit van de Roodemolenpolder. Ook is de beleidsinzet gericht op het toenemen van beleefbaarheid met zoveel mogelijk behoud van het rustige agrarische karakter van het gebied, versterking van de biodiversiteit en sanering van kassen en andere storende bebouwing. Volgens deze visie is het resultaat van het participatietraject een voorkeur om de Roodemolenpolder in de huidige vorm en met de huidige functie zoveel mogelijk te behouden en een wandelroute rond het gebied aan te leggen. Met het plan Eikenhorstlaan 2 wordt agrarische bebouwing gesaneerd, wordt grasland teruggegeven aan de polder en op basis van historisch onderzoek krijgt de vrijstaande greenportwoning de verschijning van een zogenaamde hooibergschuur. Het historische erf blijft hierdoor -met modern gebruik (wonen)- behouden en betreft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan Eikenhorstlaan 2 staat het aanleggen van een wandelroute zoals de visie aangeeft niet in de weg. Het plan sluit aan bij de structuurvisie en sluit daarmee tevens aan, aan de door u bedoelde droomvisie die in de structuurvisie is verwerkt (resultaat participatietraject).	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
De landerijen van de Eikenhorstlaan 2 worden nu al jaren alleen voor bemesting en voederwinning gebruikt door een boer op afstand en de koetjes zijn helaas allemaal al lang verdwenen. Dit eenzijdige agrarische gebruik ligt volgens indiener voor de hand, want dat gebruik past beter in de bedrijfsvoering van de boer op afstand die de gronden momenteel pacht.	Het bestemmingsplan Eikenhorstlaan 2 staat dit door u bedoelde eenzijdige agrarische gebruik door een boer op afstand niet in de weg en kan worden voortgezet.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Volgens indiener zijn voor een functionerende boerderij in de Roodemolenpolder echter ook voldoende mogelijkheden, wellicht in aanvulling met het gebruik van de aansluitende gronden die in eigendom zijn van de gemeente (ca 11 hectare). Dat de huidige eigenaar hier zelf geen idee van heeft, wil niet	De gemeente heeft echter te maken met een verzoek van de initiatiefnemer om de bestemming te wijzigen. Dat -zoals u stelt- voor een functionerende boerderij voldoende mogelijkheden zijn, wellicht in aanvulling met het gebruik van de aansluitende gronden die in eigendom zijn van de gemeente (ca 11 hectare), doet hier niets aan af.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

zeggen dat de boerderijbestemming dan maar moet worden opgeheven en de gebouwen afgebroken moeten worden voor 4 nieuwe burgerwoningen. Ook de optie om de boerderij aan derden te verkopen zou een mogelijkheid kunnen zijn.		
Indiener vindt dat in de toelichting onvoldoende wordt ingegaan op de destijds beoogde toekomst van de Roodemolenpolder. Daarnaast vindt indiener het jammer dat de overburen vanuit Sassenheim niet uitgenodigd zijn voor de door initiatiefnemer georganiseerde informatieavond op 13 juli 2023, terwijl de eigenaar toch moet hebben geweten van het belang van deze bewoners en het participatieproces over de polder in 2014.	De toelichting van het bestemmingsplan gaat binnen paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) in op de structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam bloeiend'. De structuurvisie beschrijft onder andere de beleidsinzet voor de Roodemolenpolder. Dit komt inderdaad onvoldoende terug binnen deze paragraaf. De toelichting van paragraaf 3.4 zal worden aangevuld met een motivering waarom het bestemmingsplan Eikenhorstlaan 2 past binnen de structuurvisie. Natuurlijk kunnen wij ons wel voorstellen dat het wenselijk was geweest als u was uitgenodigd. De gemeente kan de initiatiefnemer echter niet verplichten wie uitgenodigd moet worden voor een informatieavond. Deze procedure wordt gevoerd op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente kan daardoor niet stellen dat initiatiefnemer onvoldoende aan participatie heeft gedaan.	Het bestemmingsplan wordt wel aangepast door paragraaf 3.4 aan te vullen (onder 3.4.1.).
De eigenaar zoekt naar een optimaal verdienmodel. Met de vier nieuwe woningen wordt zoveel meerwaarde gecreëerd dat dat veel interessanter is dan verkoop van de boerderij met behoud van de agrarische functie. Verwaarlozing van bestaande bebouwing mag geen beloning zijn voor financieel aantrekkelijkere bestemming.	Het verzoek om de bestemming te wijzigen is getoetst aan bestaand beleid. De staat van onderhoud van gebouwen maakt geen deel uit van de beoordeling als het gaat om bestemmingswijziging.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Aan dit plan moet niet meegewerkt worden. Voor de maatschappij staat er te weinig tegenover en de mogelijkheid voor koetjes in de wei gaat met dit plan volledig verloren.	Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen. Het is overigens niet zo dat de mogelijkheid voor koeien in de wei met dit plan verloren gaat. Het is zelfs zo dat door dit plan de oppervlakte van het grasland, ondanks beperkt, toeneemt omdat het agrarisch bouwvlak komt te vervallen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Ik pleit ervoor het plan alleen te bezien in samenhang met een nieuwe toekomstvisie op	Plannen worden getoetst aan op dat moment geldende beleidskaders. Dat is voor dit plan niet anders.	Het bestemmingsplan

CONCEPT

deze polder en de beëindiging van de boerderijfunctie alleen te bezien in samenhang met een nieuwe toekomstvisie. Bij behoud van een agrarische functie behoort ook het behoud van deze laatste aanwezige boerderij in deze polder. Indien de functie van de polder wijzigt (in een landschapspark) kan de boerderij daarmee in samenhang worden gezien. Destijds was circa 50% van de stemmen voor een verandering van de polder in een mooi landschapspark. Het erf is krap in relatie tot de ontsluiting van de daarachter gelegen landerijen. Al het zware landbouwverkeer moet over het smalle erf. Toekomstige bewoners zullen dat niet willen want dat is verkeerstechnisch zeer onveilig. De kans is reëel dat de landerijen in de toekomst niet meer via de boerderij bereikt gaan worden maar via de bestaande nu niet gebruikte uitrit aan de Jan Mollstraat in Sassenheim. Ontsluiting via de Postwijk zal veel klachten opleveren van de bewoners. Het gebruik van de ontsluiting via de Postwijk dient voorkomen te worden.	Het is begrijpelijk dat dit zo wordt genoemd echter het behouden van een agrarisch bedrijf kan niet afgedwongen worden, hooguit gestimuleerd. De raad heeft in 2015 het planologische beleid verruimd met o.a. nevenfuncties bij agrariërs. Dit resulteert helaas niet overal in behoud. Op dit moment is een wijziging van de Roodemolenpolder naar een landschapspark niet aan de orde. Op dit moment vraagt de grondeigenaar de bestemming te wijzigen naar wonen. Dit plan brengt dus geen samenhang mee waarop ingespeeld kan worden. Binnen het erf is de bestemming Verkeer opgenomen, mede ter ontsluiting van de daarachter gelegen landerijen. De bestemming Verkeer is voldoende breed voor een verkeersveilige ontsluiting. Dit geldt ook voor ontsluiting van landbouwverkeer. De ontsluiting van de agrarische gronden grenzend aan het plan blijft ook vanuit het nieuwe plangebied mogelijk en wijzigt daarmee niet ten opzichte van de huidige situatie.  Er wordt ten gevolge van dit plan geen nieuwe ontsluiting via de Postwijk gemaakt. Ontsluiting via de Postwijk is in de bestaande situatie al mogelijk. Niet is duidelijk waarom het gebruik maken van een bestaande ontsluiting veel klachten zal opleveren.	wordt niet aangepast. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Wijzigingen

Wijzigingen ten gevolgen van zienswijzen:

- De toelichting (paragraaf Water) wordt aangepast. De tekst met betrekking tot de Keur Rijnland 2020 wordt vervangen door de tekst van de Waterschapsverordening, welke per 1 januari 2024 in gebruik is genomen.

- De toelichting paragraaf 3.4.1 wordt aangevuld met: Beoordeling van het plan aan de hand van de structuurvisie Duurzaam Bloeiend.

- De toelichting (paragraaf 4.2.4) is aangepast en aangevuld met de resultaten van het akoestisch onderzoek naar de (mogelijke) bedrijfsactiviteiten aan de Eikenhorstlaan 4-4a en dit onderzoek is als bijlage toegevoegd (bijlage 8).

Ambtshalve wijzigingen:

- De formulering van artikel 5.3 van de regels is, vanwege eenduidigheid met andere bestemmingsplannen in de gemeente, aangepast.

- De toelichting (paragraaf 5.2) is aangevuld met een onderbouwing voor de wijze de omvang van de woningen is vastgelegd en waarom dit passend is.

- Naar aanleiding van een advies van de Omgevingsdienst West-Holland zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:
    - Het archeologisch onderzoek (bijlage bij toelichting 5) is aangepast.
    - De paragraaf 'milieueffectrapportage' (4.1) is aangepast.
    - De paragraaf 'ecoloog (4.6) is aangepast.

CONCEPT

4 Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen / nader te motiveren. Met het doorvoeren van de aanpassingen vindt er geen wijziging in de opzet van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan plaats. De zienswijzen geven geen aanleiding om de procedure bestemmingsplan niet te vervolgen.

CONCEPT