

Vaststellen bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-23-305175

Datum collegevergadering: 12 december 2023

datum raadsvergadering: 14 november 2024

agendapunt:

portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten

behandelend ambtenaar: Lindy van der Klaauw

emailadres: l.vanderklaauw@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout', vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01076-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding



Afbeelding ligging bestemmingsplangebied Boekenburglaan 61 (Google Earth, 2022)

Voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst heeft de gemeente in 2022 twee agrarische percelen aangekocht. Op 24 februari 2022 heeft u hiervoor krediet beschikbaar gesteld. Deze aangekochte percelen zijn gelegen binnen het plangebied Nieuw Boekhorst en

bevinden zich achter de (voormalige) agrarische bedrijfswoning Boekenburglaan 61 in Voorhout. Deze gronden zijn onderdeel van het (vast te stellen) bestemmingsplan Nieuw Boekhorst. De aankoop is gedaan om uitvoering te geven aan de gemeentelijke voorkeurspositie op de gronden, gebaseerd op het eerder gevestigde Wet Voorkeursrecht gemeente.

Onderdeel van de koopovereenkomst is een principemedewerking van de gemeente om twee extra woningen mogelijk te maken op de gronden die in eigendom zijn gebleven bij Boekenburglaan 61. En daarbij de bestemming van de aanwezige (voormalige) agrarische bedrijfswoning op het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Voor de herontwikkeling van het voormalig agrarisch perceel naar een woonfunctie met drie woonkavels is een nieuw bestemmingsplan nodig. De planontwikkeling Boekenburglaan 61 is niet afhankelijk van de gebiedsontwikkeling 'Nieuw Boekhorst'. Daarom is er voor gekozen om voor de ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen zodat een zelfstandige procedure doorlopen kan worden. Het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout' ligt aan u voor.

Het bestemmingsplanproces tot nu toe.

Op 9 oktober 2022 is een concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende vooroverlegpartners. Naar aanleiding hiervan is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Hollands Midden en van de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft geen bezwaren. De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden is onder 6.2. van de toelichting van het bestemmingsplan van een antwoord voorzien. De vooroverlegreactie is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Op 12 juni 2023 heeft het college besloten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 juni 2023 en tot en met woensdag 2 augustus 2023 ter inzage gelegen waarbij iedereen in de gelegenheid was om een zienswijzen in te dienen. Over ons besluit bent u met een raadsbrief geïnformeerd.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen. Zie hiervoor onder argument 1.1

Bestaand kader en context

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Het gebied is bestemd voor 'Agrarisch-bollenteelt-waardevolle graslanden'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Het perceel ligt aan de rand van de woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst. Het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' voor het perceel Boekenburglaan 61 sluit aan bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan, waarmee de bestemming van een agrarisch perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waarbinnen drie woningen zijn toegestaan.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een passende reactie voorzien.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Ook is een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Over de ingediende reactie van het Hoogheemraadschap is contact geweest met het Hoogheemraadschap en is er geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De twee andere zienswijzen gaan met

name over de ontsluiting van het perceel Boekenburglaan 61 en de bouwaspecten van de te bouwen woningen. In de nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 De 'ambtshalve' wijzigingen zijn noodzakelijk en/of wenselijk.

Op advies van de Omgevingsdienst West Holland zijn een aantal 'ambtshalve' wijzigingen doorgevoerd. Ook zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd om de planregels te optimaliseren. In de nota is aangegeven om welke wijzigingen dit gaat.

2.1. Voor het plan is een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.

De kavel Boekenburglaan 61 bestaat uit een agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing (schuren en kassen). Er vinden op dit moment geen agrarische activiteiten meer plaats. Voordat de woningen worden gebouwd wordt alle bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande agrarisch woning gesloopt. Het wordt mogelijk gemaakt om drie ruime kavels met een vrijstaande woning te realiseren. De woningen worden ontsloten vanuit de bestaande wijk (zuidoostskant) of via Nieuw Boekhorst, dat wordt nog nader onderzocht. Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het perceel is rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling 'Nieuw Boekhorst'.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de gebiedsontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Daarbij is het plan getoetst aan de relevante milieuaspecten. Met inachtneming van de voorwaarde die in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is opgenomen leveren deze aspecten geen belemmeringen op voor het plan. De voorwaarde is de volgende: Voordat de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, moet nader onderzoek gedaan worden naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw om te bepalen of voor de sloop een ontheffing Wet natuurbescherming en/of mitigerende maatregelen nodig zijn. Voor de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming voor het verplaatsen van de rugstreeppadden, zie onder 2.3.

2.3 De Omgevingsdienst Haaglanden heeft de ontheffing Wet natuurbescherming verleend.

Op verschillende plekken in Nieuw Boekhorst zijn rugstreeppadden waargenomen, zo ook op dit perceel. Voor het perceel Boekenburglaan 61 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) op 28 april 2023 een (ontwerp) ontheffing Wet natuurbescherming op grond van artikel 3.8, eerste lid en artikel 3.25, eerste lid van de Wnb, afgegeven voor het verplaatsen van de rugstreeppadden. De rugstreeppadden worden verplaatst naar een nieuw leefgebied in de 'Driehoek' binnen het plangebied Nieuw Boekhorst, aan de overzijde van de Noordelijke Randweg. De gemeenteraad heeft op 2 februari 2023 besloten om de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor de bestemmingsplanprocedure en de ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming. Om die reden zijn beide ontwerpen, bestemmingsplan en ontheffing, gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen de ontwerp-ontheffing Wet natuurbescherming zijn geen zienswijzen ingediend. Op 6 december 2023 heeft de ODH de definitieve ontheffing Wet natuurbescherming verleend. In de ontheffing is ten opzichte van het ontwerp één wijziging gedaan en een ambtshalve aanpassing gedaan. De wijziging heeft betrekking op het verduidelijken van het voorschrift dat gaat over de monitoring. De ambtshalve aanpassing heeft betrekking op de reeds geplaatste paddenschermen in het gebied, waarvoor vooruitlopende op de ontheffing, goedkeuring is verleend.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De kosten gemoeid met de bestemmingsplanprocedure, zoals plan- en onderzoekskosten en kosten voor de ambtelijke begeleiding zijn meegenomen in de verwervingskosten van het achtergelegen perceel. De afspraken over de realisatie van het plan en de wijziging van de bestemming zijn vastgelegd in de koopovereenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie

Er zijn gesprekken gevoerd met de burens en deze zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Verder is er uitvoerig participatie gevoerd over het naastgelegen project Nieuw Boekhorst.

Aanpak en uitvoering

Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Vanwege de gewijzigde vaststelling moet eerst GS in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. Maximaal zes weken na het vaststellingsbesluit kan het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt, samen met bekendmaking van het besluit tot ontheffing Wet natuurbescherming.

Het bestemmingsplan en de ontheffing Wet natuurbescherming liggen na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit.

Met het coördineren van de procedures (bestemmingsplan en ontheffing Wnb) kan tijdswinst worden geboekt. Er is in dat geval één gelegenheid tot indienen van een (gecoördineerde) zienswijze en er staat één (gecoördineerd) beroep open bij de Raad van State voor zowel het bestemmingsplan als wel de ontheffing. Daarbij geldt dat de rechter verplicht is binnen zes maanden op het beroep te beslissen.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gebouwd volgens de geldende BENG regelgeving, da houdt in 'bijna neutraal'. Daarnaast worden de woningen conform de wettelijke regelgeving gasloos.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is uitsluitend bestemd voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout'
2. Bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout- regels
3. Bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout- toelichting
4. Bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout- bijlagen bij toelichting
5. Bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout- Verbeelding

6. Beschikking Wet natuurbescherming - soortenbescherming, Ontheffing Wet natuurbescherming, zaaknr 01060187/kenmerk)DH678015/d.d. 6 december 2023
7. Aanbiedingsdocument beschikking Wet natuurbescherming, 6 december 2023
8. Bijlage bij beschikking Wnb , ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming
9. Bijlage bij beschikking Wnb , aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming
10. Bijlage bij beschikking Wnb , Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Nieuw Boekhorst activiteitenplan referentie 12184002-014.300 7 oktober 2022
11. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Notitie beantwoording vragen referentie 129715 23-002.728 10 februari 2023
12. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Notitie Toekomstig leefgebied rugstreeppad referentie 12184023-004.670 16 maart 2023
13. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Activiteitenplan referentie 12971522-018.208
14. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, collegebesluit raadsvoorstel toepassing coördinatieregeling Boekenburglaan 61, Voorhout
15. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit, ontheffing Wet natuurbescherming, raadsbesluit toepassen coördinatieregeling Boekenburglaan 61, Voorhout
16. Brief Toezicht Wet natuurbescherming Ontwikkelpoort Nieuw Boekhorst in Voorhout, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, kenmerk: D-23-2350818, 26 september 2023 (ODH897320)
17. Ecologisch werkprotocol Rugstreeppad en algemene soorten irt het plaatsen van paddenschermen, Voorhout, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk TONB20230559, 22 september 2023 (ODH 897328)
18. Tekening schermen De Driehoek (ODH897322)
19. Tekening schermen De Vijver (ODH897325)
20. Quicksan natuur, bijlagen ontheffing Wnb Boekenburglaan 61, Voorhout
21. Rapport Nader soortenonderzoek rugstreeppad, bijlage ontheffing Wnb Boekenburglaan 61, Voorhout.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 12 december 2023 met als onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout.

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout', vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Boekenburglaan 61, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01076-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 november 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter