
Datum bijeenkomst: 13 juli 2023 van 19:30 uur tot 21:00 uur.

Locatie: De Molen van Sassenheim

Aanwezige genodigden omwonenden/betrokkenen Eikenhorstlaan 2 Voorhout:

-

Namens initiatiefnemers:

Verslag bijeenkomst

Doel van de avond:

- Informeren van direct betrokkenen bij de ontwikkeling van Boerderij Hoogh Teylingen en de daarmee gemoeide aanvraag wijziging bestemmingsplan en in tweede instantie de omgevingsvergunning.

Na welkom door Initiatiefnemer en een korte toelichting voor de gekozen locatie voor deze informatieavond en een stukje 'geschiedenis in vogelvlucht' over de molen van Sassenheim, start Initiatiefnemer met de presentatie van de plannen a.d.h.v. een digitale presentatie die is bijgevoegd aan dit verslag.

Toegezegd is dat er verslaglegging plaats zal vinden en dat alle aanwezigen dit (digitaal) toegezonden zullen krijgen.

Aanvulling door [REDACTED]: verslag dient meegenomen te worden bij de vergunningsaanvraag. Dit is bekend bij de initiatiefnemers.

Initiatiefnemer vertelt iets over de geschiedenis van de locatie van Hoogh Teylingen. Het plan voorziet in herontwikkeling van de boerderij naar een woonbestemming, waar in een boerenerf constellatie, een langhuisboerderij en een schuurwoning, wordt gevestigd. In totaal 4 wooneenheden. Hiervoor in de huidige zijn 3 zogenaamde GOM bouwrechten nodig. De vraag wordt opgeworpen dat dit een ongunstig moment is voor zo'n voorstel, omdat de politiek tegen ontwikkeling van GOM woningen is en het ISG beleid heroverweegt. Initiatiefnemer reageert hierop dat wij positief zijn, maar ook realistisch. Indien het meer tijd kost om toestemming te krijgen dan zullen wij hiervoor het geduld opbrengen. Ten behoeve van het plan heeft inmiddels cultuur-historisch, milieu- en ecologisch-onderzoek plaatsgevonden.

[REDACTED] vraagt of het Cultuur Historisch Genootschap (CHG) op de hoogte is van de plannen en of de plannen getoetst aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) zijn getoetst. Hij geeft als voorbeeld dat het CHG betrokken is geweest bij de plannen rondom Boerderij de Wolff in Oud-Lisse.

----- vult aan dat het in dit geval geen bollenschuur betreft die behouden dient te blijven maar dat het de locatie is die van cultuur-historische waarde is. In de aanvraag wordt verwezen naar ISG en onderbouwd hoe het plan daarin past.

Op het voorstel van initiatiefnemers om te onderzoeken of de aansluiting op Teylingendreef kan worden verbeterd, waarbij alle direct betrokkenen een voordeel hebben wordt gereageerd met een paar vraagpunten. Deze zijn; heeft het veranderen van de bestemming effect op het recht van overpad zoals dat op dit moment is gevestigd ten faveure van de boerderij?; wordt een verandering van de toegang tot de Teylingendreef een uitnodiging voor sluipverkeer naar Sassenheim en biedt het verplaatsen van het toegangshek daartegen voldoende bescherming?; moet er dan een hekwerk langs het perceel van ----- komen en beperkt hem dit in de effectief te gebruiken teelgrond? Er wordt een actiepoint afgesproken om dit nader te onderzoeken.

----- benoemt dat er rekening gehouden dient te worden met spuit- en driftzones, geluidsbelasting vanwege het gebruik van landbouwwerktuigen. Het betreft in deze een agrarisch bedrijf, weliswaar niet meer in gebruik, dat omgezet gaat worden naar woonbestemming voor burgerbewoning. ----- geeft aan dat collega bloemen-/bollentelers regelmatig hinder ondervinden van 'burger-buren' die de neiging hebben om te klagen over de gangbare bedrijfsvoering van de bloemisten. Dit zou de bedrijfsvoering van de buren van de Eikenhorstlaan 2 kunnen hinderen. Met name benoemt ----- het gebruik van bestrijdingsmiddelen, drift van bestrijdingsmiddelen en geluidsoverlast van machines.

Initiatiefnemer licht toe dat e.e.a. is onderzocht door en is meegenomen in de aanvraag bestemmingsplanwijziging opgesteld door Buro SRO, dat betrokken is bij de plannen voor de herontwikkeling van Hoogh Teylingen. Hier zijn geen beperkingen naar voren gekomen. In het plan is rekening gehouden met beplanting, dat drift moet opvangen¹

¹ Hieronder het door Buro SRO in de conceptaanvraag opgenomen onderzoek en conclusie met betrekking tot drift van gewasbeschermingsmiddelen.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

Het is toegestaan om op de agrarische gronden aangrenzend aan het plangebied gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de drift van gewasbeschermingsmiddelen te beschouwen. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft mogelijk namelijk een effect op de gezondheid van de mensen in de omgeving.

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 25 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.

Tevens wordt bij de afstand van 50 m uitgegaan van gewasbespuiting zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Daarmee gelden strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

De afstand van de percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden tot aan de beoogde woningen is minimaal 15 m. Deze afstand zal er ten delen voor zorgen dat eventuele drift van

Aan het eind van de presentatie geeft Initiatiefnemer aan dat deze avond vooral belegd is om het plan te verbeelden richting de burens. Alle benodigde vergunningen zijn nog niet formeel aangevraagd. De volgende stap is de presentatie van het plan aan de fracties van de politieke partijen van de gemeente Teylingen. Gepland op 28 augustus 2023

Vragenronde:

■■■■■ benadrukt nogmaals de wens dat er bij de herinrichting rekening gehouden wordt met spuitzones en het nemen van driftbeperkende maatregelen.

■■■■■: geeft aan dat hij wellicht ooit bouwplannen heeft om in de hoek van zijn kavel te bouwen dat grenst aan de westzijde van het erf. In de huidige situatie heeft hij te maken met 1 buur, in de toekomst wellicht met 4.

■■■■■ geeft aan dat het plan niet volledig is. Het mist verkeers- (het verzwaren van de erfdienstbaarheid), milieu- en geluidsoplossingen. Hij vraagt of er nog een volgende bijeenkomst gepland wordt. Antwoord Initiatiefnemer: het meeste dat wordt gevraagd is onderzocht en wordt opgenomen en gerapporteerd in de aanvraag bestemmingswijziging. Wij zullen in overleg met de betrokkenen de actiepunten terugkoppelen en zo nodig, op basis van de behoefte een vervolgbijeenkomst plannen.²

Initiatiefnemer sluit de presentatie, dankt ieder voor de aanwezigheid en biedt de aanwezigen de gelegenheid om aansluitend een bezoek te brengen aan de locatie. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt, men is bekend met de huidige situatie.

gewasbeschermingsmiddelen niet tot de woonbestemmingen reikt. Echter is het gezien het bovenstaande ook nodig om een afschermende haag aan te leggen waardoor eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen tegengehouden zal worden. Ten aanzien van de aanleg van een afschermende haag zijn er maatregelen in de regels opgenomen. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande belemmeren milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen niet en worden de betreffende bedrijven niet belemmerd in hun mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

² Hieronder het door Buro SRO in de conceptaanvraag opgenomen onderzoek en conclusie met betrekking tot de in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven.

Plan specifiek

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van een gevoelige bestemming, namelijk woningen. Daarom is aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse en het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn. Voor de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen kan aansluiting worden gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De ligging van de planlocatie kan aangeduid worden als rustig buitengebied, gezien de afwezigheid van functiemenging in het gebied.

Agrarische bedrijven

Aangrenzend aan het plangebied liggen drie agrarische bedrijven, gevestigd aan de Eikenhorstlaan 4a, 8 en 11. De gronden hebben allen de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Waardevolle graslanden'. Alle drie de bedrijven hebben een bouwvlak. Deze bedrijven vallen in categorie 2 van de VNG-publicatie, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. De dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen zijn die van het bedrijf gevestigd op Eikenhorstlaan 4a, de afstand van het bouwvlak van het bedrijf tot de nieuwe woningen in het plangebied is minimaal 30m. Daarmee wordt er op dit punt voldaan aan de richtafstanden.

D. van der Vis

M.A. van der Vis

Initiatiefnemer geeft aan dat de aanwezigen het verslag van de presentatie + de presentatie via mail zullen ontvangen. Hiervoor is een presentielijst rondgegaan. Indien mogelijk zijn vragen die tijdens de presentatie naar voren gekomen zijn, in het verslag beantwoord.

Op openstaande vragen zal, indien mogelijk, het antwoord later komen.

Actielijst:

Actie:	Bij wie:	Afronding:
Hoe wordt geborgd dat belangen van de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering door opstelling toekomstige bewoners.	Initiatiefnemers	
Is er sprake van verzwaring van de erfdienstbaarheid vanaf het erf naar de Eikenhorstlaan.	Initiatiefnemers	
Kan de toegang naar de Teylingerdreef worden verbeterd met voor iedereen een voordeel?	Initiatiefnemers (in overleg met)	

Uitnodiging:

Geachte burens,

Hierbij nodigen wij u uit om onze plannen voor de herontwikkeling van de boerderij aan de Eikenhorstlaan 2 te presenteren. Deze presentatie vindt plaats op 13 juli 2023 om 19:30 uur in:

"De Molen van Sassenheim", H. Knoopstraat 1 te Sassenheim.

U bent van harte welkom bij deze presentatie. Wij verwachten rond 21:00 uur af te ronden. Aansluitend is er de mogelijkheid om ter plaatse op de Eikenhorstlaan 2 een indruk te krijgen van de huidige situatie en de verwachte veranderingen door de nieuwe ontwikkeling.

De presentatie is een onderdeel van het proces tot verkrijgen van de benodigde bestemmingsplanwijziging. Daarna zal nog de voor de sloop en bouw benodigde omgevingsvergunning worden aangevraagd. Wij verwachten niet voor 2025 te starten met bouwwerkzaamheden, maar willen u graag in een tijdig stadium betrekken, zodat u op de hoogte bent en een indruk hebt van wat deze ontwikkeling voor de directe omgeving gaat betekenen.

Wij stellen uw komst op prijs en zien met plezier uit naar de bijeenkomst op 13 juli.

Indien u voordien al vragen heeft dan kunt u contact opnemen met links ondergetekende.

Met vriendelijke groeten,

Initiatiefnemer