Raadsvoorstel Besluitvormend

Adviesrecht BOPA, Beatrixstraat, Julianalaan, Margrietstraat en Marijkestraat, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-26-530371
Datum collegevergadering:	22 september 2026
datum raadsvergadering:	12 november 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	dhr. R. Kroeze
behandelend ambtenaar:	J. den Braber en F. Ishaak
emailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl f.ishaak@hltsamen.nl
programma:	Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. Een voorlopig positief raadsadvies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen voor de locatie Beatrixstraat, Julianalaan, Margrietstraat en Marijkestraat, Voorhout met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt gewijzigd, dit voorlopige positieve raadsadvies als positief bindend advies aan te merken.
3. Indien in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen een nieuw voorstel aan de raad voor te leggen (inclusief een reactie op de zienswijzen) voor een definitief advies over de aanvraag.

Inleiding
De gemeente heeft in april 2023 van Woonstichting Stek een aanvraag vooroverleg ontvangen voor het slopen van 43 sociale huurwoningen (rijwoningen) en het bouwen van 29 rijwoningen en een appartementencomplex met 41 appartementen (allen sociale huur). Op dit plan is op 29 januari 2024 positief gereageerd. Stek heeft op 4 juni 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het plan is sinds de positieve reactie van begin 2024 verder uitgewerkt en is meerdere malen voorgelegd aan omwonenden tijdens participatieavonden.

Het plan past niet binnen de regels van het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan Dorp Voorhout). Binnen de project locatie komen de bestemmingen ‘Wonen-2’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ voor. De nieuwe woningen komen deels buiten de bestemming

‘Wonen-2’ en ook wordt de goot- en bouwhoogte overschreden. Voor deze aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een verplicht advies van de gemeenteraad nodig. Volgens de door de raad vastgestelde lijst geldt dit voor plannen met meer dan vijf woningen. Deze aanvraag heeft betrekking op het toevoegen van meer dan vijf woningen.

Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor het bindend adviesrecht van de raad geldt. Op deze BOPA-aanvraag is het verplichte adviesrecht van de raad van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op het slopen van 43 woningen en nieuw bouwen van 70 woningen. Volgens de lijst is het verplicht advies van toepassing bij meer dan vijf woningen. Op 20 november 2025 is het procesvoorstel voor deze BOPA besproken met de raadswerkgroep.

Het realiseren van meer woningen dan er gesloopt worden past naadloos in het coalitieakkoord.

Uit de GoFlo-onderbouwing blijkt dat dit bouwplan niet in strijd is met het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Het plan is onder meer in overeenstemming het geldende woon- en parkeerbeleid. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bestaand kader en context
De gemeente heeft in april 2023 van Woonstichting Stek een aanvraag vooroverleg ontvangen voor het slopen van 43 sociale huurwoningen (rijwoningen) en het bouwen van 29 rijwoningen en een appartementencomplex met 41 appartementen (allen sociale huur). Op 29 januari 2024 is positief gereageerd op dit plan. Stek heeft op 4 juni 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het bouwplan heeft goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Aan de formele aanvraag kan alleen medewerking worden verleend via een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). De raad heeft met een lijst aangegeven in welke gevallen het adviesrecht van toepassing is. Deze aanvraag heeft betrekking op onderdeel c - het realiseren van woningbouw (met inbegrip van verbouw en/of uitbreiding en het wijzigen van de huidige functie naar wonen), binnen het stedelijk gebied, bij meer dan 5 woningen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen en (onbebouwde) gronden' - van de lijst waardoor het adviesrecht van toepassing is.

Het college stelt de raad voor in eerste instantie een voorlopig positief raadsadvies te geven, zodat het college na het ontvangen van dit advies de vergunning als ontwerp ter inzage kan leggen.

Beoogd effect
Het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning voor de sloop van 43 woningen en de nieuwbouw van 70 woningen op de locatie Beatrixstraat, Julianalaan, Margrietstraat en Marijkestraat in Voorhout. Hierdoor worden 27 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Teylingen.

Argumenten
1.1 De aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Een vereiste bij een vergunningaanvraag 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 dit niet in strijd is met het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Het plan is onder meer in overeenstemming het geldende woon- en parkeerbeleid.

1.2 Het plan sluit goed aan op de ambities voor de woongebieden van Teylingen
Het initiatief gaat uit van het slopen van 43 woningen en het nieuwbouwen van 70 woningen, waarmee per saldo 27 woningen worden toegevoegd aan de woonvoorraad van de gemeente Teylingen. Dit sluit aan op de ambities zoals gesteld in de omgevingsvisie van de gemeente Teylingen.

1.3 De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een positief advies uitgebracht over de ETFAL-onderbouwing
De Omgevingsdienst West-Holland heeft de voor de onderbouwing van het plan uitgevoerde omgevingsonderzoeken als positief beoordeeld.

2.1 Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen, kan de aanvraag snel worden vergund
Na een door de initiatiefnemer georganiseerde participatieavond voor omwonenden/belanghebbenden is door het college de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Daarmee worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Wanneer in het kader van deze procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt aangepast kan het plan na de zienswijzeperiode door het college worden vergund zonder dat het plan opnieuw voorgelegd hoeft te worden aan de gemeenteraad. Er is dan geen sprake van gewijzigde feiten of omstandigheden die aanleiding geven tot een nieuw besluit.

3.1 Hiermee is een zorgvuldige advisering door de gemeenteraad gewaarborgd
Indien in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen, wordt een nieuw voorstel aan de raad voorgelegd voor een definitief advies van de raad over de aanvraag, inclusief de inhoudelijke reactie op de zienswijzen. Hierbij wordt gemotiveerd aangegeven of de zienswijzen al dan niet aanleiding geven tot aanpassingen in het plan en/of de onderbouwing daarvan. Hiermee is een zorgvuldige advisering door uw raad, met een integrale afweging van alle betrokken belangen gewaarborgd.

Kanttekeningen
2.1 Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van het plan
Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van het bouwplan of elementen daarvan. Dit kan soms leiden tot concrete aanpassingen van het plan of in de onderbouwing van het bouwplan. Zienswijzen zouden kunnen leiden tot een negatief bindend advies van de raad om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wanneer een zienswijze wordt ingediend, wordt het plan opnieuw voorgelegd aan de raad ter advies.

Financiële consequenties
Initiatiefnemer is leges verschuldigd voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal. Het kostenverhaal in verband met plankosten, nadeelcompensatie en dergelijke zijn hiermee geborgd.

Juridisch kader
- De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan ETFAL (artikel 4.2 Omgevingswet),

het vastgestelde gemeentelijk beleid (waaronder de omgevingsvisie) 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. Dit voorstel gaat ervan uit dat er voldoende onderbouwing is om af te wijken van het omgevingsplan. Positief advies van de gemeenteraad maakt onderdeel uit van de 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.
- Op basis van artikel 16.65 lid 1 sub b van de Omgevingswet is door de initiatiefnemer verzocht om op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren.
- Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing conform afdeling 3.4 Awb. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden.

Aanpak, uitvoering en participatie
In december 2024 heeft een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het project op basis van het Schetsontwerp (SO). Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners vragen stellen en zorgen uiten. De algemene ontvangst was positief en de ontvangen reacties zijn vastgelegd in een verslag (bijlage 10 bij de Etfal-onderbouwing). In januari 2026 is een tweede informatiebijeenkomst geweest. Hierin is de laatste stand van het ontwerp gepresenteerd. Er zijn bij Stek geen grote bezwaren naar voren gekomen. De participatie heeft tot nu toe waardevolle inbreng opgeleverd van bewoners. Hoewel het ontwerp over het algemeen positief wordt ontvangen, zijn er ook zorgen over praktische aspecten zoals parkeervoorzieningen, behoud van voldoende groen en bouwoverlast. Deze punten zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Er worden bijvoorbeeld meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan vanuit de geldende parkeernorm vereist is. In het vervolg zal Stek omwonenden blijven informeren middels nieuwsbrieven.

Op verzoek van de aanvrager kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing worden verklaard. Stek heeft verzocht om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren. Na een positief voorlopig raadsadvies van de raad zal de ontwerp omgevingsvergunning met bijlagen (bouwtekeningen, GoFlo, e.d.) worden gepubliceerd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende zes weken eventuele zienswijzen kenbaar te maken. De zienswijzenprocedure kan bijdragen aan een zo compleet mogelijk beeld van de belangen en opvattingen ten aanzien van het plan, zodat een integrale beoordeling en afweging mogelijk is.

Bij toepassing van de uitgebreide procedure is geen sprake van een bezwaarprocedure bij de gemeente tegen de verleende vergunning, maar staat direct de mogelijkheid van beroep open bij de rechtbank, eventueel gevolgd door hoger beroep bij de Raad van State.

Duurzaamheid
Er is in het project op meerdere niveaus aandacht voor duurzaamheid en klimaatverandering. Op gebiedsniveau wordt ingezet op de volgende zaken:
- Waterberging/infiltratie: Er komen voorzieningen voor het tijdelijk bergen en kunnen infiltreren van het hemelwater dat valt op de daken en verharde oppervlakken.
- Voor de bomen in de openbare ruimte is sprake van herplantplicht.

- Er komen toekomstbestendige afvalvoorzieningen.

Op gebouwniveau wordt het volgende gedaan:
- Er komen nestvoorzieningen in gevels voor vleermuizen. Dit is ook onderdeel van de aanvraag vergunning flora en fauna activiteit.
- Het gebouw wordt omheind door groene hagen. Dit bevordert de biodiversiteit.
- Ter versterking van de sociale cohesie tussen de bewoners van de appartementen komen er twee gemeenschappelijke daktuinen/-terrassen. Ook komen er Delftse stoepen (een kleine strook grond direct voor een woning die dient als overgangszone tussen het huis en de openbare straat) aan Beatrixstraat, wat zorgt voor meer ruimte voor ontmoeting. De realisatie van doorwerppostkasten die vanuit de gemeenschappelijke hal droog geopend en leeggehaald kunnen worden draagt daarnaast verder bij aan het bevorderen van ontmoetingen.
- Stek heeft duurzaamheidsafspraken staan in de Prestatieafspraken 2026 die gemaakt zijn met de gemeente Teylingen (over energiebesparing en klimaatmaatregelen). Met deze afspraken houdt Stek rekening. Er wordt ingezet op de toepassing van duurzame warmteopwekkingsinstallaties als warmtepompen, PV-panelen en duurzame ventilatiesystemen. Over de wijze van toepassing hiervan is bij de technische bouwactiviteit definitief uitsluitsel te geven.
- Biobased bouwmateriaal: Stek is aan het onderzoeken of het mogelijk is om het casco van het gebouw en de woningen uit te voeren in hout. Dit wordt bij de indiening van de aanvraag voor de technische bouwactiviteit duidelijk.
- Circulair bouwmateriaal: Stek heeft het voornemen om waar mogelijk enkele bouwonderdelen uit te voeren in gerecycled en/of hergebruikt materiaal. Het is nog onduidelijk wat dit betekent voor de bouwkosten en de beschikbaarheid. Zodoende wordt de keuze hierin gemaakt als onderdeel van de indiening van de aanvraag voor de technische bouwactiviteit (later in het proces).

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

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. ETFAL-onderbouwing.
2. Bijlagen bij Etfal-onderbouwing.
3. Situatietekening nieuw.
4. Tekening gebouwcontour en gebouwhoogte.
5. Overige tekeningen.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Dhr. F. Rijkaart
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 22 september 2026 met als onderwerp **Adviesrecht BOPA, Beatrixstraat, Julianalaan, Margrietstraat en Marijkestraat, Voorhout**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op het bepaalde in onder meer de artikelen 4.2, 16.15a en 16.65 lid 1 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Besluit:

1. Een voorlopig positief raadsadvies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen voor de locatie Beatrixstraat, Julianalaan, Margrietstraat en Marijkestraat, Voorhout met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Indien in het kader van de uitgebreide procedure geen zienswijzen worden ontvangen en het plan inhoudelijk niet wordt gewijzigd, dit voorlopige positieve raadsadvies als positief bindend advies aan te merken.
3. Indien in het kader van de uitgebreide procedure wel zienswijzen worden ontvangen een nieuw voorstel aan de raad voor te leggen (inclusief een reactie op de zienswijzen) voor een definitief advies over de aanvraag.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 november 2026,

Mevr. M. van Egeraat	Dhr. F. Rijkaart
Griffier	Voorzitter