

Adviesrecht BOPA, Engelselaan 51-53, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-26-492295
Datum collegevergadering:	31 maart 2026
datum raadsvergadering:	21 mei 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Ron van der Geest
emailadres:	r.vandergeest@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen voor de locatie Engelselaan 51-53, Voorhout.
-

Inleiding

In het buitengebied van Teylingen op de locatie Engelselaan 51-53 in Voorhout staat een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw worden al meer dan 20 jaar niet gebruikt overeenkomstig het omgevingsplan. De bedrijfswoning is namelijk in gebruik als burgerwoning en in het bedrijfsgebouw zijn zeven appartementen gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw betreft een voormalige bollenschuur.

Op 13-03-2026 is een formele omgevingsvergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), hierover is de raad geïnformeerd met een raadsmemo d.d. 19-03-2026. Deze aanvraag gaat uit van het legaliseren van het bestaande gebruik. De aanvraag is een verzoek om af te wijken van het omgevingsplan (tijdelijk deel van het omgevingsplan), in dit geval bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, inclusief 1^e herziening.

Op deze BOPA-aanvraag is het verplichte bindende adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing omdat het gaat om het toevoegen van zeven woningen in het buitengebied in een voormalige bollenschuur.

Het college stelt de raad voor om een positief bindend advies uit te brengen. Als de raad positief advies uitbrengt, dan kan het college een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor zeven appartementen in de voormalige bollenschuur en het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning voor de locatie Engelselaan 51-53 in Voorhout.

Bestaand kader en context

Voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag omgevingsvergunning is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Hierop is positief gereageerd.

Na de behandeling van het principeverzoek heeft de initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend. Uit de toets van de conceptaanvraag blijkt dat er sprake is van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo). Tijdens de beoordeling van de conceptaanvraag is ook gebleken, dat het noodzakelijk is om op het perceel een paar kleine fysieke aanpassingen door te voeren. Dit is nodig om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. De aanpassingen bestaan uit het slopen van een klein deel van een zijuitbouw van de berging en het (gedeeltelijk) verwijderen van een hekwerk. Hierover is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft hiermee ingestemd. Door uitvoering te geven aan deze genoemde aanpassingen kan worden voldaan aan het onderdeel 'parkeren' en daardoor ontstaat er een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Na dit punt te hebben bereikt binnen de beoordeling van de conceptaanvraag heeft de initiatiefnemer vervolgens een formele aanvraag ingediend.

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 a en d van de lijst waardoor het adviesrecht van toepassing is.

Het college stelt de raad voor een positief advies te geven, zodat het college de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan verlenen. Als de vergunning wordt verleend wordt het strijdige gebruik met het omgevingsplan gelegaliseerd.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning zodat het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en het gebruik van de zeven appartementen in het bedrijfsgebouw (de voormalige bollenschuur) worden gelegaliseerd.

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.

1.2. De omgevingsvisie 'Een florerende Toekomst voor Teylingen' én het programma 'Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek' bieden ruimte voor het hergebruiken van bollenschuren.

De locatie Engelselaan 51-53, Voorhout ligt volgens de omgevingsvisie in het deelgebied 'Bollengebied'. Volgens het afwegingskader 'Cultureel en beleefbaar' staat de gemeente positief tegen het herbestemmen van bollenschuren. De aangevraagde omgevingsvergunning gaat uit van de functie Wonen in de voormalige bollenschuur. De aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het toegestane gebruik ligt dus in lijn met de langetermijnvisie zoals omschreven in de omgevingsvisie. Als het gaat om het programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek geeft het programma aan, als het gaat om 'cultuurhistorie en inpassing' dat het van belang is om bij ruimtelijke planvorming, herstructurering en schaalvergroting het aspect cultuurhistorie vroegtijdig te betrekken en het behoud of de versterking van karakteristieke structuren en elementen na te streven.

1.3 Er is sprake van een bollenschuur

Dit blijkt uit de verschijningsvorm van het gebouw. Daarnaast blijkt dit ook uit een restauratieprijs, uitgereikt door de Historische Kring Voorhout in 2007. In 2017 is er door

Dorp, Stad en Land een inventarisatie gemaakt. In die lijst staat voor Engelselaan 51-53 dat het gaat om een kwekerswoning met bollenschuur.

1.4 Op deze locatie is al circa 20 jaar geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten

Volgens het bestemmingsplan is op deze locatie sprake van de bestemming Bedrijf, waarbinnen ook een bedrijfswoning is toegestaan. Met de aanvraag omgevingsvergunning, om het bedrijfsgebouw (de voormalige bollenschuur) te mogen gebruiken voor de functie Wonen, is er dus (vanuit het bestemmingsplan gezien) sprake van bedrijfsbeëindiging. De functionele binding tussen het bedrijfsgebouw en bedrijfswoning komt daarmee te vervallen. Een logisch gevolg is dus ook om de bedrijfswoning te laten gebruiken als burgerwoning. Hiermee wordt de bestaande strijdige situatie gelegaliseerd.

1.5 Engelselaan 51-53 maakt deel uit van een bebouwingslint die voor het overgrote deel al de functie Wonen heeft

Behalve Engelselaan 49, heeft Engelselaan 7 t/m 47 al een woonfunctie. Met het toestaan van de functie Wonen in de bollenschuur en het laten gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur van dit bebouwingslint als het gaat om gebruik.

1.6 Met een positief advies kan het college vergunning verlenen, waardoor het strijdig gebruik wordt gelegaliseerd

Het is niet wenselijk om gebruik in afwijking van het bestemmingsplan te laten voortduren. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Uit de behandeling van het principeverzoek (en uit de behandeling van de conceptaanvraag) is gebleken dat legalisatie mogelijk is. Voordat het college gebruik kan maken van haar bevoegdheid om de vergunning te verlenen is wel positief advies van de raad nodig.

1.7 Aan het parkeerbeleid kan worden voldaan

Volgens het parkeerbeleid moeten minimaal acht parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hieraan kan worden voldaan als een aantal kleine aanpassingen worden doorgevoerd. Het gaat dan om het slopen van een aanbouw die tegen de berging van de bollenschuur aanstaat en het verwijderen van een deel van een bestaand hekwerk. Hierover is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bereid deze aanpassingen door te voeren. Met een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat deze aanpassingen worden doorgevoerd binnen drie maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

1.8 Aan het woonprogramma van Teylingen wordt voldaan

In de bollenschuur zitten zeven appartementen. Het legaliseren van het strijdige gebruik is mogelijk als onder andere aan het woonprogramma wordt voldaan. In dit specifieke geval is er een samenhang met het parkeerbeleid. Namelijk; als alle appartementen worden verhuurd in de sociale sector, dan wordt voldaan aan de parkeernorm die hieraan gekoppeld is volgens het parkeerbeleid. Hierover is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft hiermee ingestemd. Het moeten verhuren van de appartementen t.b.v. de sociale verhuur wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

1.9 Aan de omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden waarmee artikel 5 van het paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen van toepassing wordt verklaard

Volgens de omgevingsvisie staat de gemeente positief tegen het herbestemmen van bollenschuren. De gemeente staat hier positief tegenover omdat het toelaten van een andere functie (in dit geval Wonen), juist is gericht is op het behoud van de bollenschuur. De bollenschuur heeft echter geen beschermde status. Door artikel 5 van het paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen van toepassing te verklaren aan de omgevingsvergunning BOPA, ontstaat er een sloopverbod en gelden regels ter bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waarden. Het van toepassing verklaren van artikel 5 van het paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen ligt in lijn van het programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit programma streeft behoud en versterking van karakteristieke structuren en elementen na. Het van toepassing verklaren van artikel 5 van het

paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen ligt binnen de reikwijdte van de BOPA en betreft een bevoegdheid van het college.

1.10 De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een positief advies uitgebracht over de ETFAL-onderbouwing

Mede op basis van dit advies stelt het college voor een positief advies uit te brengen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van een vergunningaanvraag BOPA en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht.

Juridisch kader

De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan ETFAL (artikel 4.2 Omgevingswet), het vastgestelde gemeentelijk beleid (bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en Omgevingsvisie van Teylingen), het regionaal beleid (Programma Landelijk Gebied Duurzame Duin- en Bollenstreek, Waterschapsverordening en de regionale Woonagenda) 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 bestemmingsplan. 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.'

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. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan binnen zes weken bezwaar worden gemaakt bij het college.

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

Participatie

U heeft eerder besloten dat voor de vergunningaanvragen BOPA waarvoor bindend advies geldt, ook een participatieverplichting geldt. Initiatiefnemer heeft geparticipeerd door zijn initiatief met een brief kenbaar te maken aan de omgeving.

Duurzaamheid

Het laten gebruiken van de voormalige bollenschuur als woongebouw met zeven appartementen draagt bij aan het behoud van de bollenschuur. De bollenschuur draagt bij aan de identiteit van de gemeente.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Onderbouwing BOPA (ETFAL-motivering)
2. Tekening bestaand
3. Tekening nieuw
4. Situatietekening bestaand
5. Situatietekening nieuw

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 31 maart 2026 met als onderwerp **Adviesrecht BOPA, Engelselaan 51-53, Voorhout**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 16:15a van de Omgevingswet,

Besluit:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) door af te wijken van het toegestane gebruik van de locatie Engelselaan 51-53, Voorhout te vergunnen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 mei 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 17-06-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Carla G.J. Breuer
op 18-06-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter