

Raadsvoorstel Besluitvormend

Raadsvoorstel vaststellen 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Teylingen

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-19-101255
datum voorstel: 25 oktober 2019
datum collegevergadering: 12 november 2019
datum raadsvergadering: 19 december 2019
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Marlies Volten
behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak/Lindy van der Klaauw
e-mailadres: L.vanderKlaauw@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De zienswijzen van indieners in behandeling te nemen en deze te beantwoorden, zoals aangegeven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1^e herziening' van 24 oktober 2019 en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1^e herziening' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2016TEY01038-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, met in achtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1^e herziening'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op 30 april 2015 heeft u het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen vastgesteld. Omdat gebleken was dat een aantal zaken niet meegenomen kon worden in het betreffende bestemmingsplan, heeft u bij de vaststelling aangegeven voor deze onderwerpen een 1e herziening op te stellen. Deze 1e herziening ligt ter vaststelling aan u voor. In deze 1e herziening zijn de bestemmingsplanregels voor de kampeerterrainen geactualiseerd en is eerder vastgesteld beleid in het bestemmingsplan verwerkt. Onder andere is het in 2015 vastgestelde nieuw archeologiebeleid verwerkt en is de regeling 'ruimte-voor-ruimte' geschrapt. Dit is een regeling waarbij ter compensatie van het slopen van kassen of andere agrarische opstallen een woning in het buitengebied kon worden gebouwd. In juni 2016 hebben de gemeenteraden van de greenportgemeenten besloten om deze 'ruimte-voor-ruimteregeling' niet meer te gebruiken. Verder is het bestemmingsplan op een aantal punten gecorrigeerd. Dit betreft punten die onduidelijk of

niet geheel juist in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen waren opgenomen. Daarnaast zijn naar aanleiding van inspraakreacties en zienswijzen een aantal verzoeken verwerkt.

Een totaaloverzicht van de aanpassingen vindt u in bijgaand (voorgestelde) vast te stellen bestemmingsplan, waarin de aanpassingen groen zijn gearceerd en de aanpassingen in de verbeelding (voorheen: plankaart) als bijlagen zijn toegevoegd.

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. In dit voorstel stellen wij u voor in te stemmen met de bijgaande (concept) 'Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening'. Tevens stellen wij u voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1^e herziening', gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bestaand kader en context

In uw vergadering van 30 april 2015 heeft u bij het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Buitengebied Teylingen bepaald dat voor een aantal onderdelen een 1^e herziening wordt opgesteld.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan met een actueel toetsingskader voor vergunningaanvragen en principeverzoeken.

Argumenten

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

Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording, tevens Nota van wijzigingen' samengevat en van een passende reactie voorzien. De zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 De genoemde wijzigingen zijn wenselijk en/of noodzakelijk.

Voor een deel zijn de aanpassingen, genoemd in de 'Nota van beantwoording, tevens Nota van wijzigingen', het gevolg van de ingediende zienswijzen. Voor het overige zijn dit zogenaamde "ambtshalve" aanpassingen. Korthedshalve wordt verwezen naar de betreffende nota.

2.1 Voor de kampeerterreinen is een geactualiseerde regeling opgenomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op de campings alleen kampeermiddelen in de vorm van tenten en toercaravans toegestaan. Sinds lange tijd staan er op de campings vooral stacaravans. In het verleden is om die reden een kampeerbeleid opgesteld waarin stacaravans met een bepaalde afmeting waren toegestaan en werden de aanwezige stacaravans op de campings 'gedoogd'. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied hebben de campingeigenaren aangegeven ruimere mogelijkheden te willen dan in het kampeerbeleid is aangegeven. In het voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' zijn de regels ten opzichte van het kampeerbeleid verruimd. Er worden grotere stacaravans toegestaan en een aantal standplaatsen kan worden benut voor een recreatiewoning. Verder is een mogelijkheid opgenomen voor een groepsaccommodatie en voor nevenactiviteiten. Zo is een mogelijkheid opgenomen voor het organiseren van dagrecreatieve activiteiten en arrangementen voor anderen dan campinggasten. Hierbij is 'ondergeschikte horeca' toegestaan. Onder voorwaarden kan van voornoemde mogelijkheden gebruik worden gemaakt. De verruiming van de regeling voldoet daarmee aan een 'goede ruimtelijke

ordering'. Over de invulling van de regels is verschillende malen overleg geweest met de campingeigenaren.

2.2 De ruimere regeling is in overeenstemming met de visie op recreatie en toerisme Teylingen 'Sterk in verbinden'.

Deze visie heeft u in maart 2016 vastgesteld. De visie gaat uit van kwaliteitsverbetering van de campings en het bieden van ontwikkelingsruimte. Verder wordt in de visie een diversiteit in verblijfsmogelijkheden en het verbeteren van de dagrecreatieve mogelijkheden binnen de gemeente genoemd. De ligging van de verschillende campings aan het water biedt hiervoor kansen.

2.3 Een regeling voor ligplaatsen bij campings en agrariërs volgt.

In het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat het vraagstuk over het al dan niet legaliseren van ligplaatsen van pleziervaartuigen bij campings en agrariërs zal worden meegenomen in de 1^e herziening. Op dit moment is hiervoor echter nog geen beleid beschikbaar. Voor dit onderwerp volgt daarom een afzonderlijk traject. In 2017 heeft u ter kennisgeving de nota van uitgangspunten van deze 1^e herziening ontvangen.

2.4 Over projectmatige aanpak risico-inventarisatie worden nadere afspraken gemaakt.

De Veiligheidsregio/brandweer Hollands Midden heeft in een vooroverlegreactie op het bestemmingsplan aangegeven dat de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen bij kampeer- en recreatieterreinen mogelijk verbetering behoeven. Dit blijkt uit eerder opgedane ervaring, aldus de Veiligheidsregio. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om nadere afspraken te maken over een projectmatige aanpak risico-inventarisatie bij de campings.

2.5 De bestaande persoonsgebonden gedoogbeschikkingen 'permanent wonen' op camping de Hoflee zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De campings hebben een recreatieve bestemming. Dit houdt in dat er niet mag worden gewoond. In het verleden is echter voor de camping de Hoflee een aantal persoonsgebonden gedoogbeschikkingen uitgegeven aan mensen die daar permanent wonen. Het gaat om 36 beschikkingen (en 30 adressen). De beschikking bepaalt dat uitsluitend de betreffende persoon dat woongebouw mag blijven voortzetten en bovendien uitsluitend op het adres dat in de beschikking is vastgelegd. Deze gedoogbeschikkingen zijn opgenomen als persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan. In bijlage 8 van de regels is een overzicht van adressen opgenomen en een kaart met aanduidingen van percelen waarvoor een persoonsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven.

2.6 U heeft besloten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. nodig is.

Uit een vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat met het vast te stellen bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Bij besluit van 29 november 2018 heeft u daarom besloten dat er geen milieueffectrapportage nodig is voor de vaststelling van deze herziening van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit hierover en de vormvrije m.e.r. beoordeling zijn als bijlagen toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Het betreft een conserverend plan en er zijn geen kosten te verhalen.

Overwegingen

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het Hoogheemraadschap heeft met het plan ingestemd. Tevens heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden vooroverlegreacties (door verschillende betrokken instanties) en inspraakreacties worden ingediend. Ook is voor het inzien van het voorontwerp van het bestemmingsplan een inloopavond gehouden. Tijdens de inzageperiode zijn acht vooroverlegreacties en 37 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat in een vooroverleg- in spraaknota. Deze nota is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Een aantal inspraakreacties heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht heeft een ontwerp van het bestemmingsplan van 2 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Het ter inzage leggen van het ontwerpplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is op 1 mei 2019 bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in het plaatselijk nieuwsblad "de Teylinger" en in de Staatscourant.

Er zijn 11 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. In bijgaande Nota van beantwoording, tevens Nota van wijzigingen, zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van deze herziening worden betaald uit het daarvoor beschikbare reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Uit een gedane planschade-analyse (op basis van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat er met de actualisatie van de bestemmingsplanregels voor de campings geen te vergoeden tegemoetkoming in planschade te verwachten is. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet meegenomen in deze analyse. Gelet op de aard van deze wijzigingen, kan gesteld worden dat ook voor deze aanpassingen geldt dat geen te vergoeden tegemoetkoming in planschade te verwachten is.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt (in "de Teylinger", de Staatscourant en op de website) bekend gemaakt.

Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit.

Het besluit is onherroepelijk als na afloop van de beroepstermijn niemand beroep heeft ingesteld. Is gedurende die termijn beroep ingesteld én is een verzoek om voorlopige voorziening gevraagd dan is het besluit nog niet onherroepelijk.

Duurzaamheid

Het betreft een actualisatie van het bestemmingsplan. Met een actueel toetsingskader kunnen principeverzoeken en vergunningaanvragen met minder administratieve lasten en procedures worden afgehandeld. Dit levert een bijdrage aan een duurzame organisatie en gemeente.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit raadsvoorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening
2. De 11 ingediende (en geanonimiseerde) zienswijzen
3. Vast te stellen (concept) bestemmingsplan (regels, toelichting, bijlagen en verbeelding)
4. Ontwerp bestemmingsplan (regels, toelichting, bijlagen en verbeelding)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 12 november 2019,
gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De zienswijzen van de indieners in behandeling te nemen en deze te beantwoorden, zoals aangegeven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening' van 24 oktober 2019 en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2016TEY01038-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, met inachtneming van de bijgevoegde en bij dit besluit behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 19 december 2019,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter

Digitaal ondertekend door Robert van Dijk
op 23-12-2019

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 23-12-2019