

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-011226
datum voorstel: 21 december 2017
datum collegevergadering: 23 januari 2018
datum raadsvergadering: 8 maart 2018
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. B.H.C. Brekelmans
behandelend ambtenaar: Richard Rietveld
e-mailadres: r.rietveld@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017TEY01027-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
3. Te besluiten geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit m.e.r. nodig is.

Inleiding

Op 20 september 2016 (2016-BW-00723) heeft het college positief besloten op het verzoek om 1 Ruimte-voor-Ruimte woning te bouwen op een perceel grond gelegen aan de Torenlaan tussen 15 en 17 in Voorhout.

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen omdat ter plaatse geen woning is toegestaan.

Van 27 april 2017 tot en met 7 juni 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor bovengenoemd verzoek ter inzage gelegen voor inspraak en is dit plan voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Er zijn geen inspraakreacties ingediend en uit het vooroverleg zijn 6 reacties ontvangen die allen zijn verwerkt.

Het college heeft hierna op 22 augustus 2017 (Z-17-011226/D-35677) besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout te starten door dit bestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. De inzagetermijn voor het ontwerpbestemmingsplan is geëindigd op 13 december 2017. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Wel is er aanleiding een ambtshalve wijziging (opnemen van een binnen niveau van 33 dB in de regels) en de toelichting tekstueel op een onderdeel aan te passen (par. 5.13 vanwege verandering wetgeving van het Besluit m.e.r.).

Voorgesteld wordt daarom het bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout gewijzigd vast te stellen.

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout (toelichting, regels en verbeelding).

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is Buitengebied Teylingen. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een (extra) woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling toegestaan.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de woning te kunnen bouwen. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

1.2 Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit plan.

Het college heeft bij besluit van 20 september 2016 besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van de woning. Omdat aan de in dat besluit gestelde voorwaarden is voldaan, is vervolgens besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten. Dit betreft een verzoek op grond van de oude Ruimte-voor-Ruimte regeling die bij de vaststelling van de ISG 2016 is komen te vervallen.

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

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.1 Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven van welke activiteiten, plannen en besluiten het maken van een milieueffectrapport verplicht is. Dit betreft gebieden van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit toevoeging van 1 Ruimte-voor-Ruimte woning en blijft daarmee ruim onder deze drempelwaarden.

Ook bij activiteiten, plannen en besluiten onder deze drempelwaarden dient het bevoegd gezag na te gaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Dit is de zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In deze situatie dient het bevoegd gezag daarover een besluit te nemen. Deze nieuwe procedure geldt sinds juni 2017 (op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan).

Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten die zijn gedaan en die zijn vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk volgens het Besluit m.e.r.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het perceel Torenlaan tussen 15 en 17 in Voorhout geldt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen;
- op 20 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan de bouw van een (extra) Ruimte-voor-Ruimte woning op voornoemd perceel;
- om het bouwplan te kunnen realiseren, is het nodig om een nieuwe bestemmingsplan vast te stellen;
- het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 27 april tot en met 7 juni 2017;
- voor het voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout is vooroverleg gepleegd met de vooroverlegpartners en is inspraak verleend;
- er zijn geen inspraakreacties ontvangen en van de vooroverlegpartners zijn 6 reacties ontvangen;
- er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 augustus 2017 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 1 november 2017;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- er aanleiding is een ambtshalve wijziging (opnemen van een binnen niveau van 33 dB in de regels) door te voeren en de toelichting tekstueel op een onderdeel aan te passen (par. 5.13 vanwege verandering wetgeving van het Besluit m.e.r.)
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
- geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit m.e.r. nodig is.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoek is voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de ruimtelijke procedure zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 april tot en met 7 juni 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het geven van inspraak op een bestemmingsplan niet verplicht. Toch is het wenselijk om in een vroeg stadium de burgers en ondernemers bij de totstandkoming van het plan te betrekken. Dit is mogelijk door voorafgaand aan het formele traject een inspraakronde toe te voegen. Dit is eveneens in de lijn met het in het coalitieakkoord aangegeven belang van burgerparticipatie.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 2 november tot en met 13 december 2017.

Duurzaamheid

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de minimaal vereiste GPR-gebouwscore, waaraan het plan moet voldoen (minimale score van 7 per thema en minimale score van 7,5 op thema energie). Daarnaast is bepaald dat volgens Politiekeurmerk Veilig Wonen en volgens Woonkeur van SKW certificatie B.V. te Houten moet worden gebouwd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

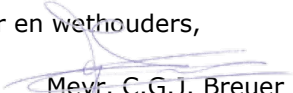
N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout met bijbehorende plankaart

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.J.G. Covers
secretaris



Mevr. C.G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 23 januari 2018,

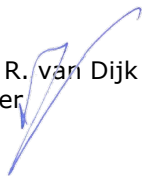
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. Het bestemmingsplan Torenlaan tussen 15 en 17, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017TEY01027-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
3. Geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit m.e.r. nodig is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 8 maart 2018.

Dhr. R. van Dijk
griffier



Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter

