

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-015679
datum voorstel: 12 oktober 2017
datum collegevergadering: 7 november 2017
datum raadsvergadering: 21 december 2017
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. B.H.C. Brekelmans
behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak
e-mailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017WAR10019-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.

Inleiding

Op 27 september 2016 heeft het college positief besloten op een principeverzoek van de heer Krijt voor het perceel Hyacintenlaan 2 in Warmond. Het verzoek gaat uit van de splitsing van het bestaande bouwperceel naar vier bouwpercelen om de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk te maken in plaats van één bestaande woning. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Kom Warmond (2009), omdat op het perceel één woning is toegestaan. Het verzoek sluit evenwel aan bij de verdichtingsvisie Warmond-West, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 2016.

Van 1 juni tot en met 12 juli 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor bovengenoemd initiatief ter inzage gelegen voor inspraak en is dit plan voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Er zijn drie inspraakreacties ingediend en uit het vooroverleg kwamen geen bijzonderheden. Het college heeft hierna op 29 augustus jl. de inspraakreacties beantwoord en besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond te starten door dit bestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. De inzagetermijn voor het ontwerpbestemmingsplan is geëindigd op 18 oktober jl. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Wel zijn er naar aanleiding van enkele gesprekken met omwonenden enkele aanpassingen gedaan aan de bouwregels.

Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond gewijzigd vast te stellen.

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond (toelichting, regels en verbeelding).

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is Kom Warmond (2009). Het plangebied maakt deel uit van het woongebied Warmond-West. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen functiewijziging mogelijk gemaakt. Wel is er sprake van verdichting van het aantal woningen in het gebied. Deze verdichting sluit echter aan bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de door de gemeenteraad op 4 februari 2016 vastgestelde Visie verdichting Warmond-West.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de realisatie van nieuwe woningen volgens de Visie verdichting Warmond-West.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de vier nieuwe woningen te kunnen bouwen. De verdichting van het woonperceel sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde Visie verdichting Warmond-West en bij de omliggende woningen. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

1.2 Met omwonenden is overeengekomen om het ontwerpbestemmingsplan op een paar punten aan te passen.

Tijdens de procedure hebben de initiatiefnemer en enkele omwonenden met elkaar gesproken, zodat het voor omwonenden niet noodzakelijk zou zijn om zienswijzen in te brengen. Het resultaat hiervan is dat de bestemmingsgrens voor Wonen-1 tussen Hyacintenlaan 2 en 4 enkele meters wordt teruggelegd en dat de bouwregels worden aangepast ten aanzien van de bouw van dakkapellen. Dakkapellen kunnen daardoor volgens het bestemmingsplan niet hoger gebouwd worden dan in de tweede bouwlaag van de woningen.

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

Het college heeft bij besluit van 27 september 2016 principemedewerking verleend door onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van vier nieuwe woningen in plaats van één bestaande woning. Omdat aan de in dat besluit gestelde voorwaarden is voldaan, is vervolgens ook besloten om een bestemmingsplanprocedure te starten.

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.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het perceel Hyacintenlaan 2 in Warmond geldt het bestemmingsplan Kom Warmond;
- op 27 september 2016 heeft het college van Burgemeester en wethouders

principemedewerking verleend voor het perceel Hyacintenlaan 2 in Warmond voor de bouw van vier nieuwe woningen in plaats van één bestaande woning;

- het principeverzoek sluit aan bij de uitgangspunten van de op 4 februari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Visie verdichting Warmond-West;
- om het bouwplan te kunnen realiseren, is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;
- het voorontwerpbestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 1 juni tot en met 12 juli 2017 na voorafgaand een vooraankondiging in De Teylinger;
- voor het voorontwerpbestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond is vooroverleg gepleegd met de vooroverlegpartners;
- er zijn drie inspraakreacties ingebracht en door het college van burgemeester en wethouders beantwoord;
- er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 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 7 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit voor ontheffing van de Wet geluidhinder (Wgh) ter inzage gelegd. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit het Besluit geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaai wordt overschreden. Met ontheffing is het vaststellen van een hogere waarde tot 60 dB mogelijk.
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbesluit ontheffing Wgh kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders;
- 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 6 september 2017;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbesluit ontheffing Wgh tevoren kennisgeving gedaan door publicatie in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 6 september 2017;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen op het

ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit ontheffing Wgh;

- de ontheffing Wgh is verleend door het college van burgemeester en wethouders op 9 november 2017;
- er zijn enkele aanpassingen gedaan aan de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan op basis van gesprekken met omwonenden;
- 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.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden 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 1 juni tot en met 12 juli 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 lijn met het in het coalitieakkoord aangegeven belang van burgerparticipatie.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 7 september tot en met 18 oktober 2017.

Duurzaamheid

In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat zal worden voldaan aan de veiligheidseisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

n.v.t.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.


Bijlagen en achtergrondinformatie

Bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond

namens het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Raadsbesluit

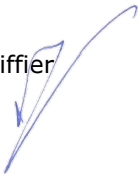
De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 7 november 2017,
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Het bestemmingsplan Hyacintenlaan 2, Warmond met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2017WAR10019-VA01 gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 december 2017,

griffier



voorzitter

