

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout"

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-18-051295
datum voorstel: 25 juni 2019
datum collegevergadering: 6 augustus 2019
datum raadsvergadering: 26 september 2019
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: J. den Braber
e-mailadres: j.denbraber@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018TEY01051-VA01 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

In januari 2017 is door de initiatiefnemer nagevraagd welke mogelijkheden er waren om een bedrijf te kunnen starten op de locatie Van den Berch van Heemstedeweg 17 in Voorhout. Op deze locatie was voorheen een dierenpension gevestigd, met daarbij een bedrijfswoning. Op 15 juli 2017 is vervolgens een principeverzoek ingediend om te kijken of het plan past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Teylingen en provincie Zuid-Holland. Op basis van het bestaande beleid heeft de gemeente kunnen concluderen dat het plan passend is binnen het ruimtelijke gemeentelijke beleid. Door het college is daarom op 6 december 2017 besloten in principe akkoord te gaan met het initiatief om op deze locatie een softwareontwikkelingsbedrijf te vestigen en de bedrijfswoning om te zetten naar de burgerwoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is belangrijk voor de eigenaren van het bedrijf, omdat initiatiefnemer niet voornemens is om zelf in de betreffende woning te gaan wonen. Destijds heeft de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) kenbaar gemaakt dat er niet iets specifiek speelt op en rond het betreffende perceel wat betreft herstructurering/revitalisering. Vanuit de GOM zijn geen belemmeringen om aan dit plan medewerking te verlenen. Bovendien heeft het initiatief geen invloed op de omvang of bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten om voor de locatie Van den Berch van Heemstedeweg 17 in Voorhout een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak en het wettelijke vooroverleg te starten. Het plan voorziet in de omzetting van een huidige bedrijfsbestemming (milieucategorie 3) met bedrijfswoning naar een woonbestemming ten behoeve van een burgerwoning op het voorste deel van het perceel

en een bedrijfsbestemming voor een bedrijf met milieucategorie 1 op het achterste deel van het perceel.

In de periode van 6 september 2018 tot en met 17 oktober 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier vooroverlegreacties en één inspraakreactie binnengekomen. Deze zijn als bijlage (Inspraak- en overlegnota) toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting niet aangepast. Wel zijn ter verduidelijking de regels van het bestemmingsplan aangepast. In de periode van 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht, waardoor er ook geen aanleiding was om het bestemmingsplan aan te passen. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout' vast te stellen. Dit betreft een gewijzigd raadsvoorstel ten opzichte van het raadsvoorstel dat op 21 mei 2019 in de Commissie Ruimte is behandeld en vervolgens in de raadsvergadering van 6 juni 2019 is afgevoerd van de agenda en terugverwezen naar het college. Vanwege de ontstane commotie in de Commissie Ruimte van 21 mei 2019 is het raadsvoorstel aangepast op de onderdelen 'inleiding', 'bestaand kader en context' en 'argumenten', door in te gaan op de zorgpunten van de Commissie.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Teylingen'. De ontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan; die was namelijk toegespitst op het destijds aanwezige dierenpension. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt. Het plan voorziet op voorste deel van het perceel in de omzetting van een bedrijfsbestemming (milieucategorie 3) met bedrijfswoning naar woonbestemming ten behoeve van een burgerwoning. Op het achterste deel van het perceel wordt een bedrijfsbestemming met milieucategorie 1 toegestaan (was milieucategorie 3).

Het plan sluit aan op het geldende beleid omtrent het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in het buitengebied. Daarbij wordt aangesloten op de voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'. Een verlaging van de milieucategorie is voor het softwareontwikkelingsbedrijf niet perse noodzakelijk, maar is wel van belang om de bedrijfswoning om te kunnen zetten naar een burgerwoning. Aangezien de initiatiefnemer niet het voornemen heeft om te gaan wonen bij het bedrijf, is de enige resterende optie de omzetting naar een burgerwoning. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" wordt met een wijzigingsbevoegdheid ingespeeld op de ontwikkeling dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond zullen worden. Ook in dit geval is daarvan dus sprake. Leegstand van een voormalige bedrijfswoning wordt hiermee voorkomen. De herziening van het bestemmingsplan is in dit geval noodzakelijk, omdat ervoor is gekozen om de milieucategorie van de bedrijfsbestemming te beperken en het bouwvlak qua vorm en situering aan te passen. Van precedentwerking is in dit geval geen sprake, omdat het in de huidige situatie ook al mogelijk is om het softwareontwikkelingsbedrijf te starten. Bovendien past de herziening van het bestemmingsplan binnen het geldende beleid van de gemeente Teylingen en de provincie Zuid-Holland omtrent het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming met milieucategorie 3 met bedrijfswoning naar een woonbestemming op het voorste deel van

het perceel ten behoeve van een burgerwoning en een bedrijfsbestemming voor een bedrijf met milieucategorie 1 op het achterste deel van het perceel.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende, meer gunstige bestemmingsregeling voor het plangebied én de omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om het omzetten van de bedrijfsbestemming met milieucategorie 3 met bedrijfswoning naar burgerwoning en milieucategorie 1 bedrijf mogelijk te maken. Daarmee worden de invloed en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming ter plaatse op de omgeving aanzienlijk beperkt. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

1.2 Verrommeling door een leegstaande bedrijfswoning wordt hiermee tegengegaan.

De eigenaren van het softwareontwikkelingsbedrijf zijn niet voornemens om in de aanwezige bedrijfswoning te gaan wonen. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid, vastgelegd in bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hiermee wordt ingespeeld op de ontwikkeling dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond zullen worden. Ook in dit geval is daarvan sprake. Zodoende wordt met een woonbestemming ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning voorkomen dat de voormalige bedrijfswoning onbewoond blijft en wordt verrommeling tegengegaan.

1.3 Er is geen sprake van inbreuk op het bollenteeltareaal.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) heeft in een vroeg stadium al kenbaar gemaakt dat er niet iets specifiek speelt op en rond het betreffende perceel wat betreft herstructurering/revitalisering. Vanuit de GOM zijn geen belemmeringen om aan dit plan medewerking te verlenen. Bovendien heeft het initiatief geen invloed op de bestaande omvang of bruikbaarheid van het bollenteeltgebied, omdat in de huidige situatie ook geen sprake is van bollenteeltgebied.

1.4 Een andere situering van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming is noodzakelijk en ruimtelijk gezien wenselijker.

Het bouwvlak van de bedrijfsbestemming is verkleind, omdat het huidige bouwvlak ook over de bedrijfswoning is gelegd. Daarnaast is er bewust voor gekozen om het huidige bouwvlak qua situering te wijzigen. Het nieuwe bouwvlak voor het bedrijfsgebouw is in de nieuwe situatie meer achter op het perceel gesitueerd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan bestaande zichtlijnen vanaf de Van den Berch van Heemstedeweg, omdat het in de huidige situatie ook mogelijk is om op deze locatie (achter op het perceel) een bedrijfspand te bouwen. Daarnaast wordt voor het bedrijfsgebouw aangesloten op de bestaande bouwregels voor bedrijfsgebouwen, vastgelegd in artikel 15.2 van bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen".

1.5 Van precedentwerking is geen sprake.

Zoals al eerder vermeld, wordt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" met een wijzigingsbevoegdheid ingespeeld op de ontwikkeling dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond zullen worden. Ook in dit geval is daarvan sprake. Bij de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning dient altijd getoetst te worden aan het geldende beleid. Er is in dit geval dus geen sprake van een precedent, omdat het huidige beleid de

omzetting toestaat. Dit betekent niet dat het in elke situatie mogelijk is om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hiervoor dient gekeken te worden naar de voorwaarden die zijn vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid. Dit is mede afhankelijk van de indeling van een bedrijfslocatie en het type bedrijf wat er is toegestaan.

1.6 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht.

Op 15 januari 2019 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten om de procedure van het ontwerpbestemmingsplan te starten. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 januari 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn **geen** zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn zodoende geen aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan nodig.

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 artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn 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 6 september 2018 tot en met 17 oktober 2018 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. In deze periode zijn vier vooroverlegreacties en één inspraakreactie binnengekomen. Deze zijn als bijlage (Inspraak- en overlegnota) toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting niet aangepast. Wel zijn ter verduidelijking de regels van het bestemmingsplan aangepast.

Vervolgens is van 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Binnen twee weken na de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld en een voorlopige

voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is besloten.

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. Dit komt aan bod bij de uitvoering van het bouwplan.

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. Verbeelding bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout'.
2. Regels bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout'.
3. Toelichting bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout'.
4. Bijlagen bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout'.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 6 augustus 2019,

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Van den Berch van Heemstedeweg 17, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018TEY01051-VA01 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.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 september 2019,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter