

## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Vaststelling bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond'

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-18-045335  
datum voorstel: 23 november 2018  
datum collegevergadering: 11 december 2018  
datum raadsvergadering: 31 januari 2019  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: Dhr. B.H.C. Brekelmans  
behandelend ambtenaar: J. den Braber  
e-mailadres: j.denbraber@hltsamen.nl

### Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018WAR10024 ongewijzigd 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 5 juli 2016 heeft het college positief besloten op een principeverzoek voor de locatie Hyacintenlaan 6 in Warmond. Het verzoek gaat uit van splitsing van het bestaande bouwperceel naar vier bouwpercelen om de bouw van drie nieuwe woningen bij de bestaande woning mogelijk te maken. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009', omdat op het perceel één woning is toegestaan. Het verzoek sluit echter wel aan bij de 'Visie Verdichting Warmond West', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 2016.

Van 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor bovengenoemd initiatief ter inzage gelegen voor inspraak en is dit plan voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Er zijn enkele vooroverlegreacties ingediend. Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is gewijzigd. Op 18 september 2018 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten door dit bestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. De inzagetermijn voor het ontwerpbestemmingsplan is geëindigd op 7 november 2018. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond' ongewijzigd vast te stellen.

## **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 drie 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 drie 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 Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit plan.*

Het college heeft bij besluit van 5 juli 2016 principemedewerking verleend door onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van drie extra woningen bij een 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 6 in Warmond geldt het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009';
- op 5 juli 2016 heeft het college van Burgemeester en Wethouders principemedewerking verleend voor het perceel Hyacintenlaan 6 in Warmond voor de bouw van drie extra woningen bij de 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 6, Warmond' heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 na voorafgaand een vooraankondiging in 'De Teylinger';
- het voorontwerpbestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond' is tevens voorgelegd aan vooroverlegpartners;
- er zijn drie vooroverlegreacties ingebracht en verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;

- er zijn geen doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 18 september 2018 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 27 september 2018 gedurende zes weken voor eenieder 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 spoorwegverkeerslawaaï wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer bedraagt 63 dB. Deze geluidsbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder van 68 dB. Met deze ontheffing is het vaststellen van een hogere waarde tot 63 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 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 26 september 2018;
- 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 26 september 2018;
- gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit ontheffing Wgh;
- namens het college van burgemeester en wethouders is door de Omgevingsdienst West-Holland op 11 december 2018 ontheffing Wgh verleend;
- er zijn geen aanpassingen gedaan aan het ontwerpbestemmingsplan;
- 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**

Niet van toepassing.

### **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 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 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 burgers en ondernemers bij de totstandkoming van het plan te betrekking. Dit is mogelijk door voorafgaand aan het formele traject een inspraakronde toe te voegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 27 september 2018 tot en met 7 november 2018.

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. Tegelijkertijd wordt het Besluit hogere waarde bekendgemaakt. Het bestemmingsplan en het Besluit hogere waarde liggen 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 beslist.

### **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 alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

### **Urgentie**

Niet van toepassing.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

Bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond'

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

secretaris

burgemeester

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 11 december 2018,

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

### **besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Hyacintenlaan 6, Warmond' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2018WAR10024 ongewijzigd 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 31 januari 2019,



Robert van Dijk  
griffier



Carla G.J. Breuer  
voorzitter