

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' - Besluitvormend

doel:	besluitvormend
aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	157634
datum voorstel:	28 april 2016
datum collegevergadering:	23 juni 2016
datum raadsvergadering:	30 juni 2016
agendapunt:	-
portefeuillehouder:	Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar:	Josephine Braam
e-mailadres:	jac.braam@teylingen.nl

Wij stellen voor:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de *Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen* van 23 juni 2016 in behandeling ten nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2013WAR10013-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende *Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen* van 28 april 2016.

Besluitpunt 3:

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verrekend middels een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' is er op gericht om de huidige 28 eengezinswoningen van Woningstichting Warmunda te vervangen voor 29 grondgebonden woningen, waarvan 24 eengezinswoningen, 5 seniorenwoningen, 1 vrijstaande woning en tevens een parkeergelegenheid in de vorm van een parkeerpleintje te realiseren. De 24 eengezinswoningen en 5 seniorenwoningen worden verhuurd als sociale huurwoning. De planologische context voegt zich goed in de bestaande stedelijke omgeving.

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het kostenverhaal is verrekend middels een anterieure overeenkomst.

Bestaand kader en context

In mei 2013 heeft het college ingestemd met het principeverzoek om op de percelen Kaagstraat 4-10 en Norremeerstraat 24-70 te Warmond om de in totaal 28 eengezinswoningen te vervangen voor 28 eengezinswoningen en een vrijstaande woning. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, de woningstichting wil deze woningen graag vervangen.

Begin 2015 heeft de woningbouwcorporatie aangegeven dat het bouwplan waarop het voorontwerp bestemmingsplan was gebaseerd te willen verlaten. Er is een nieuw ontwerp gemaakt waarover met bewoners en omwonenden overleg is geweest. Het ontwerp bestaat uit 24 eengezinswoningen, 5 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning en extra parkeergelegenheid.

Op hoofdlijnen sluit dit plan beter aan bij de wensen van omwonenden en huidige huurders. De nokhoogte van de bebouwing is minder hoog, de beeldkwaliteit is gewijzigd, de voorgevelrooilijn van de bebouwing komt gemiddeld gezien minder naar voren dan het vorige ontwerp en er zijn vijf seniorenwoningen ingepast in plaats van vijf eengezinswoningen. Belangrijke wijziging is dat er in het plan ruimte gecreëerd wordt om de parkeercapaciteit te vergroten door de realisatie van een parkeerpleintje tussen de twee bouwblokken in de Norremeerstraat.

Gemeente financiert de realisatie van de parkeerkoffer uit het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan. De bestaande openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Buiten het bestemmingsplan wordt de bocht op de kop van de Norremeerstraat opnieuw ingericht. Dit is vanuit verkeersveiligheid wenselijk.

Beoogd effect

Vernieuwing van woningen in het sociale huursegment past binnen de Woonvisie Teylingen 2016. Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk, de parkeercapaciteit vergroot. De planologische wijzigingen voegen zich goed in de stedelijke context.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn elf zienswijzen ontvangen, waarvan 6 van overlegpartners. Zij geven aan in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er vijf zienswijzen ontvangen van omwonenden. Een groot deel van deze vijf zienswijzen hebben betrekking op aspecten die buiten het plangebied of de reikwijdte van het bestemmingsplan liggen. Deze geven dan ook geen wijziging op het bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 4 woningen Kaagstraat en 25 woningen Norremeerstraat ter vervanging van 4 woningen Kaagstraat en 24 woningen Norremeerstraat.

Er is een passende bestemmingsregeling opgesteld, die ook voorziet in het mogelijk maken van de benodigde watercompensatie, realiseren van een extra parkeerplaatsen op een parkeerplein en het achterpad/ brandpad juridisch is geborgd met een specifieke aanduiding.

2.1 Gewijzigde vaststelling is nodig.

In het vast te stellen plan zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen verduidelijken de toelichting van het bestemmingsplan op de aspecten bedrijven en milieuzonering en geluid. Ze geven geen inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is aan de regels van artikel 13 overige regels, artikel 13.2 toegevoegd ten behoeve van borging van voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er een technische aanpassing gedaan op de plankaart. Per abuis is een stuk grond met een breedte van circa 2,5 meter bestemd als tuin, terwijl dit ten behoeve van verkeerskundige aanpassing bij de kop/entree van de Norremeerstraat de bestemming Verkeersverblijfsgebied dient te krijgen.

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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kosten- en planschade verhaal is geregeld.

Overwegingen

Woningstichting Warmunda heeft een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van 25 woningen aan de Norremeerstraat en 4 woningen aan de Kaagstraat te Warmond. In februari 2014 is in de Gemeenteberichten in het plaatselijke nieuwsblad

De Teylinger en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voornemen bekendgemaakt dat met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' is gestart.

Het college heeft in september 2014 besloten in te stemmen met een voorontwerp bestemmingsplan voor de percelen Kaagstraat 4-10 en Norremeerstraat 24-70 te Warmond. Voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening tevens is een inspraakprocedure gestart. Hiervan is mededeling gedaan in de Gemeenteberichten in De Teylinger en op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak van 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 vooroverlegreacties (van instanties) ontvangen en 12 inspraakreacties van 24 omwonenden. De inspraakreacties van omwonenden richten zich met name op proces, derving woongenot, parkeerdruk, verkeersveiligheid, hoogte en verplaatsing bouwvlak. De vooroverlegreactie van instanties waren meer van technische aard. Van de inspraak en het vooroverleg is verslag gedaan in Hoofdstuk 6 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

De ontvangen vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan, maar hebben wel geleid tot aanpassingen. Bij verdere uitwerking van het plan is er een andere verkaveling gekozen die minder weerstand oproept en hierdoor is ook ruimte beschikbaar gekomen voor een parkeerpleintje. Het aantal woningen blijft gelijk (Norremeerstraat 25 woningen, Kaagstraat 4 woningen). Van de totaal 29 woningen zijn er 5 seniorenwoningen voor het sociale huursegment, 23 eengezinswoningen voor het sociale huursegment en 1 vrijstaande woning.

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 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode van zes weken zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Gemeenteberichten in De Teylinger en de Staatscourant van 20 januari 2016. Tevens heeft in de periode 21 januari tot en met 2 maart 2016 het besluit hogere grenswaarden voor dit plangebied ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn elf zienswijzen ontvangen, waarvan zes van overlegpartners en vijf van omwonenden. In de ingebrachte zienswijzen van de overlegpartners gaven zij alle aan geen belang of geen bezwaar te hebben op het ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn een aantal tekstuele wijzigingen in de toelichting aangebracht op advies van de omgevingsdienst West Holland. Ze geven geen inhoudelijke wijziging op het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

Een groot deel van de ingebrachte zienswijzen van omwonenden hebben betrekking op de openbare ruimte van de Norremeerstraat. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid en veiligheid tijdens de bouw- en slooperperiode. De openbare ruimte van de Norremeerstraat valt echter buiten de regeling van het bestemmingplan.

De veiligheid tijdens bouw- en sloop is geen aspect waarop het bestemmingsplan getoetst kan worden. Dit is een toetsingselement bij de omgevingsvergunning. Omdat wij begrip hebben voor de zorgen van omwonenden is in een memo bij de nota beantwoording zienswijzen (bijlage 1) vooruitlopend al aangegeven hoe het bouwproces zal verlopen, welke mate van overlast er te verwachten is en hoe de bereikbaarheid voor hulpdiensten geregeld is. Tevens wordt aangegeven hoe de bouwer zal communiceren naar directe omgeving. Gemeente Teylingen zal tijdens de bouw de tijdelijke fiets- en voetdoorsteek aan het einde van de korte L aan de Norremeerstraat open stellen voor auto's.

Er is geen aanleiding gebleken om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De gemeente niets is gebleken van doorslaggevende belemmeringen om mee te werken aan het verzoek.

Kanttekeningen

-

Financiële consequenties

Vanuit het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan zal in 2016 € 42.500,- beschikbaar gesteld worden voor het bouw- en woonrijp maken van de parkeercoffer en de aanpassingen aan de bocht bij de kop van de Norremeerstraat. De grond onder de nieuwe parkeerplaatsen en de verruiming van de bocht ontvangt de gemeente voor een symbolisch bedrag. Als tegenprestatie krijgt Woningstichting Warmunda bouwrecht voor vier extra sociale huurwoningen op de voormalige gemeentewerf Warmond. Tussen de gemeente en woningstichting Warmunda is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal is geregeld. Initiatiefnemer realiseert het project voor eigen rekening en risico. Gemeente financiert de realisatie van het parkeerpleintje en de aanpassing aan de bocht bij de kop van de Norremeerstraat.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan "Kaag- en Norremeerstraat, Warmond heeft volgens de reguliere fasering van een bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen. In 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor de Kaag- en Norremeerstraat, Warmond ter inzage gelegen. Dit voorontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op een ander stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp stuitte op weerstand bij omwonenden, door de vorm van de kap, architectuur, verschuiving van de voorgevelrooilijn en het handhaven van het huidige aantal parkeerplaatsen. Na een heroverweging van de Woningstichting Warmunda is in het tweede kwartaal van 2015 een andere verkaveling en bouwplan gemaakt. Deze is gepresenteerd in een bewoners- en een omwonendenavond en naar aanleiding van opmerkingen tijdens deze avonden ook nader aangepast. Het draagvlak is hierdoor vergroot. Dit wordt gemeten doordat het aantal reacties op het ontwerp bestemmingsplan sterk is afgenomen, van twaalf inspraakreacties van 24 bewoners en omwonenden in het voorontwerp naar vijf zienswijzen van acht omwonenden op het ontwerp bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Binnen bestaand stedelijk gebied worden woningen vervangen, waardoor de toekomstbestendigheid toeneemt. De woningen voegen zich goed in de bestaande stedelijke structuur. De nieuwe woningen zijn qua energieverbruik duurzamer dan de bestaande woningen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit raadsvoorstel is alleen van toepassing voor de gemeente Teylingen

Urgentie

Bij de woningstichting Warmunda verwacht dat medio 2016 het bestemmingsplan ter vaststelling wordt geagendeerd bij de gemeenteraad. Gezien de lange doorlooptijd van dit bestemmingsplan (sinds mei 2013) is het ook wenselijk dit bestemmingsplan op korte termijn te agenderen.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Overzicht van stukken behorende bij raadsvoorstel vast te stellen bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' (NL.IMRO.1525BP2013WAR10013-401).

- 0.a Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond.' in .pdf
- 0.b Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond.' in.doc

1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond', aangepast, versie 22 juni 2016.
2. Planregels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat'
3. Nota beantwoording zienswijzen en Nota van Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond.' Aangepast, versie 22 juni 2016.

Bijlagen bij toelichting (2) Vaststelling bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond'

4. Bijlage 1: Bezoning
5. Bijlage 2: Bezoning o.b.v. planologische mogelijkheden
6. Bijlage 3: Bodemonderzoek Norremeerstraat
7. Bijlage 4: Bodemonderzoek Kaagstraat
8. Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
9. Bijlage 6: Archeologisch bureau onderzoek
10. Bijlage 7: Aanvullend archeologisch onderzoek
11. Bijlage 8: QuickScan natuurwetgeving
12. Bijlage 9: Aanvullend archeologisch onderzoek
13. Bijlage 10: Activiteitenplan
14. Bijlage 11: Ontheffing Flora en Fauna
15. Bijlage 12: Update natuuronderzoek 2015
16. Bijlage 13: Verkeersonderzoek
17. Bijlage 14: Water
18. Bijlage 15: Advies brandweer
19. Bijlage 16: Tabel duurzame stedenbouw
20. Bijlage 17: Inspraak- en overlegnota voorontwerp bestemmingsplan

Ontwerp bestemmingsplan

22. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond'.
23. Planregels ontwerpbestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond'.
24. Toelichting ontwerpbestemmingsplan "Kaag- en Norremeerstraat, Warmond'.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 17 mei 2016,

gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

besluit:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de *Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen* van 28 april 2016 in behandeling ten nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Kaag- en Norremeerstraat, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2013WAR10013-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen van 28 april 2016

Besluitpunt 3:

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verrekend middels een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2016,

de griffier

Robert van Dijk

de voorzitter

Carla G.J. Breuer