

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout

doel:	besluitvormend
aan:	de raad van de gemeente Teylingen
Kenmerk:	157190
datum voorstel:	22 april 2016
datum collegevergadering:	17 mei 2016
datum raadsvergadering:	30 juni 2016
portefeuillehouder:	Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar:	Fariq Ishaak
e-mailadres:	f.ishaak@teylingen.nl
bijlage(n):	Vaststelling bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout

Wij stellen voor:

1. het bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2014TEY01035-0401 ongewijzigd vast te stellen.
 2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.
-

Inleiding

Op 26 mei 2015 heeft het college besloten om het wettelijke vooroverleg te starten samen met inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout. Het betreft een plan op basis van de regeling Ruimte voor ruimte, ondersteund in bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2015. Een deel van de te slopen bebouwing bevindt zich in Noordwijk en Noordwijkerhout. Er zijn geen aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan nodig geweest.

Hierna is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en heeft het college van Burgemeester en wethouders op 1 maart 2016 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 20 april jl. ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop zienswijzen inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Voorgesteld wordt daarom om dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout (toelichting, regels en 1 kaartblad).

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

Het vast te stellen bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout maakt het mogelijk om de bestaande agrarische bestemming te veranderen naar een woonbestemming en daarbinnen de 2 bestaande bedrijfswoningen te veranderen naar burgerwoningen en 4 nieuwe burgerwoningen te realiseren. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt daarbij ook gesloopt.

Bestaand kader en context

Deze ontwikkeling wordt ondersteund in bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, vastgesteld

door de gemeenteraad op 30 april 2015 door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het verzoek sluit aan bij deze regeling, met uitzondering van de perceelgrootte van de Eikenhorstlaan 1. Technisch gezien is het strikt toepassen van een maximale oppervlakte van 1.000 m² op dit perceel niet mogelijk. Omdat het hier om een specifieke situatie gaat, heeft het college op 25 juni 2013 besloten dat een groter perceeloppervlak acceptabel is. Gevolg is dat de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet toegepast kan worden. Daarom is medewerking verleend aan het starten van een bestemmingplanprocedure.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling om de nieuwe woningen te kunnen realiseren. Er is maatwerk gehanteerd, zodat de regeling is afgestemd op de landschappelijke waarden van het gebied en milieueisen. De bestemmings- en bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat er openheid tussen de woningen is. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek Bestemmingsplannen en nieuwe wetgeving.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingebracht. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

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

Het college heeft bij besluit van resp. 25 juni en 24 september 2013 principemedewerking verleend door onder voorwaarden nieuwe woningen te kunnen realiseren op de betreffende percelen. Omdat aan de 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 initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform afdeling 6.4 Wro.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor de percelen Eikenhorstlaan 1 en Eikenhorstlaan 3 in Voorhout geldt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen;
- op 25 juni en 24 september 2013 heeft het college van Burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor resp. Eikenhorstlaan 1 en Eikenhorstlaan 3 voor het realiseren van vier nieuwe woningen en het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen tegenover bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing, aanwezig op beide percelen alsmede op de percelen Leidsevaart 215 in Noordwijkerhout en Achterweg 12A in Noordwijk;
- om het bouwplan te kunnen realiseren, is gekozen voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure;
- het voorontwerpbestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 4 juni tot en met 15 juli 2015 na voorafgaand een vooraankondiging in De Teylinger;
- voor het voorontwerpbestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout is vooroverleg gepleegd met de vooroverlegpartners;
- er zijn geen inspraakreacties ingebracht en er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;

- het college van Burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2016 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 10 maart 2016 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 tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 9 maart 2016;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst en een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016;
- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemers. De bijbehorende kosten -namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de planologische procedure- worden bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst is gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2015 ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. 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 de in het coalitieakkoord aangegeven vergroting van burgerparticipatie.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 10 maart tot en met 20 april 2016. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het gebruik van GPR-Gebouw ten behoeve van duurzaam bouwen en over het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. In de anterieure overeenkomst is daarnaast opgenomen dat de woningen gebouwd worden volgens de Woonkeur.

Hillegom-Lisse-Teylingen

n.v.t.

Urgentie

Gewenst is een besluit op 30 juni 2016. Dit is qua planning haalbaar en voor de initiatiefnemer wenselijk in verband met het starten met de uitvoering.

Evaluatie

n.v.t.

Kanttelingen

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- vast te stellen bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 17 mei 2016,
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. het bestemmingsplan Eikenhorstlaan 1 en 3, Voorhout met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2014TEY01035-0401 ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2016,

de griffier

Robert van Dijk



de voorzitter

Carla G.J. Breuer

