

Vaststelling bestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout' - besluitvormend

doel: besluitvormend
aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: 158428
datum voorstel: 18 oktober 2016
datum collegevergadering: 1 november 2016
datum raadsvergadering: 15 december 2016
agendapunt: -
portefeuillehouder: Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar: Niels Olthof
e-mailadres: n.olthof@teylingen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2016TEY01042-0401 ongewijzigd vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.
-

Inleiding

Op 26 april 2016 heeft het college besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout' en de inspraakprocedure hiervoor te starten. Het bestemmingsplan is gericht op de realisatie van twee woningen ter compensatie voor de sloop van alle agrarische bebouwing aan de Torenlaan 5A in Voorhout. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning planologisch omgezet in een burgerwoning.

Omdat het verzoek in volledigheid past binnen het Ruimte voor Ruimte beleid (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) is geen sprake van een 'majeure project'.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 mei 2016 tot en met 22 juni 2016. Gedurende de inzagetermijn zijn geen inspraakreacties ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 1 september 2016 tot en met woensdag 12 oktober 2016 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het nieuwe bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande agrarische bestemming te veranderen naar een woonbestemming. Hiermee wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. In ruil voor de sloop van alle agrarische bebouwing worden twee compensatiewoningen gerealiseerd, parallel aan de Torenlaan in de noordoosthoek van het bestaande perceel.

Bestaand kader en context

Het planvoornemen sluit aan bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied, door u vastgesteld op 30 april 2015. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, wat betekent dat voor sloop van 1000 m² bedrijfsbebouwing een compensatiewoning mag worden gebouwd. Hieraan wordt voldaan omdat 2000 m²

bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en twee woningen kunnen worden teruggebouwd.

De 2 woningen worden gesitueerd langs de Torenlaan en niet achter op het bestaande perceel, dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Omdat hiermee de woningen niet op hetzelfde perceel worden teruggebouwd, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Voor het plan is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Beoogd effect

Het realiseren van een juridisch planologisch kader voor bouw van twee woningen met als doel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het bollengebied.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor het plan

Er is een passende bestemmingsregeling opgesteld die voorziet in het mogelijk maken van de woningen in ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing. Het plan gaat uit van een goede ruimtelijke ordening, dit is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 De toelichting van het bestemmingsplan is tekstueel aangepast

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is na de ter inzage legging ambtshalve tekstueel aangevuld en geactualiseerd. De aanpassingen zijn tekstueel van aard en hebben geen volgen voor de uitvoering van het plan:

- De aanvulling betreft tekst in paragraaf 3.3 'Ruimtelijke verordening'. Het betreft een standaard tekst, die vaker bij Ruimte voor Ruimte woningen wordt gebruikt.
- De actualisatie betreft de tekst in paragraaf 4.1 'Water'. De tekst is verouderd en is geactualiseerd.

Omdat de toelichting geen juridische status heeft en de regels en verbeelding niet worden aangepast kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wro is een exploitatieplan niet verplicht

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, op deze wijze hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Overwegingen

- Voor het perceel Torenlaan 5A in Voorhout geldt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen;
- Op 23 september 2014 heeft het college van B&W onder voorwaarden ingestemd met het verzoek om het bestemmingsplan Buitengebied te wijzigen om sloop van de bedrijfsbebouwing en realisatie van twee woningen mogelijk te maken;
- Om het bouwplan te realiseren is gekozen voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure;
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 12 mei 2016 tot en met 22 juni 2016 na voorafgaand een vooraankondiging in de Teylinger;
- Er zijn geen inspraakreacties ingediend en er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van Burgemeester en wethouders heeft op 23 augustus 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 1 september 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 31 augustus 2016;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen;
- tenslotte is geen exploitatieplan opgesteld omdat dit niet vereist is zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De advieskosten en ambtelijke kosten van de procedure zijn ook in rekening gebracht bij initiatiefnemer evenals het planschadeverhaal. Hierdoor zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente Teylingen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tijdens de voorontwerpfase en ontwerpfase. Hiermee zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld voor het indienen van een reactie. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt na uw besluit ter inzage gelegd voor eventueel beroep.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten is expliciet opgenomen dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een GPR gebouw score van tenminste een 7 per thema en 7,5 voor het thema energie en te bouwen volgens Woonkeur van SKW certificatie B.V. te Houten.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

n.v.t.

Urgentie

De initiatiefnemer heeft de verwachting dat eind 2016 vaststelling van het bestemmingsplan wordt geagendeerd bij de gemeenteraad.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Overzicht stukken behorende bij raadsvoorstel vast te stellen bestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout (NL.IMRO.1525.BP2016TEY01042-0401)

- Ontwerpbestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout inclusief regels, plankaart en bijlagen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 1 november 2016,

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Torenlaan 5A, Voorhout' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2016TEY01042-0401 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 15 december 2016,

de griffier



Robert van Dijk

de voorzitter



Carla G.J. Breuer