

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan 1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-200582
datum collegevergadering: 27 juli 2021
datum raadsvergadering: 23 september 2021
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Ron van der Geest
e-mailadres: R.vanderGeest@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01 vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' vast te stellen. Deze partiële herziening voorziet ter plaatse van de locatie Veerpolder 53 in Warmond, in een aangepaste plaats van de bedrijfswoning ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen'.

De bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de raad.

Bestaand kader en context

Op de locatie Veerpolder 53 in Warmond is volgens het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen, op een vast aangewezen plaats, een bedrijfswoning toegestaan. De eigenaar van het bedrijf heeft echter zonder omgevingsvergunning een bedrijfswoning gebouwd, buiten de vast aangewezen plaats. De plaats waar de bedrijfswoning is gebouwd, is uit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit milieuoogpunt wel aanvaardbaar. Er is dus aanleiding om de bedrijfswoning te legaliseren.

Het legalisatieproces bestaat in dit geval uit twee stappen. De eerste stap is het komen tot een aangepast bestemmingsplan. De tweede stap bestaat uit de procedure aanvraag omgevingsvergunning. Nu gaat het om de eerste stap. Het bestemmingsplan '1e partiële

herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' voorziet in een plaats van de bedrijfswoning die overeenkomstig is aan de feitelijk gebouwde bedrijfswoning. Er zijn tijdens de procedure van het bestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen en ook geen reacties van formele overlegpartners zoals de provincie.

De bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de raad.

Beoogd effect

Een aangepast bouwvlak, zodat de bedrijfswoning past binnen het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Hierdoor wordt de plaats van de bedrijfswoning aangepast overeenkomstig aan de plaats van de feitelijk gebouwde bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen laat op dit adres wel een bedrijfswoning toe maar niet op de plek waar de bedrijfswoning nu feitelijk gebouwd is. Het bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' voorziet in een plaats van de bedrijfswoning die overeenkomstig is aan de feitelijk gebouwde bedrijfswoning.

1.2 De plaats waar de illegaal gebouwde bedrijfswoning is gerealiseerd, is stedenbouwkundig acceptabel.

De bedrijfswoning is gebouwd tegen het bedrijfsgebouw aan de zijde die is gelegen aan de kant van het water; de Grote Sloot. Om tot een inzichtelijk beeld te komen zie bijlage 'situatie'.

1.3 De plaats waar de illegaal gebouwde bedrijfswoning is gerealiseerd, is milieu-planologisch acceptabel.

De plaats van de bedrijfswoning creëert geen beperkingen naar omliggende bedrijfspercelen. De bedrijfswoning zelf ligt ook niet onder onacceptabele hinderinvloed van omliggende bedrijven. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijfsvoering van Veerpolder 53 bestaat uit (samengevat) onderhoud en opslag van boten. Dit blijft ongewijzigd.

1.4 Er zijn tijdens de procedure geen reacties ontvangen.

Het plan heeft als voorontwerp voor zes weken ter inzage gelegen en als ontwerp. Er zijn geen reacties / zienswijzen ontvangen tijdens deze periodes.

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

De bedrijfswoning is op eigen terrein en op eigen kosten gerealiseerd. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met eigenaar van de bedrijfswoning. Het kostenverhaal is verzekerd.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende kosten onderzoeken zijn voor rekening van de eigenaar van het bedrijfsperceel / bedrijfswoning. Overige kosten worden bij de aanvrager in rekening gebracht op basis van de legesverordening. Ten aanzien van planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in de Teylinger, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Teylingen.

Binnen zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kunnen belanghebbenden de Voorzitter van die Afdeling een verzoek doen om voorlopige voorziening.

Duurzaamheid

Doordat de woning al is gebouwd en dit bestemmingsplanproces is gericht op legalisatie daarvan, wordt het niet toegekomen aan het maken van afspraken om de (bedrijfs)woning duurzamer te bouwen dan de duurzaamheidseisen die volgen uit de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Overigens is het zo dat, indien de woning zou zijn gebouwd binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak, er dan sprake zou zijn geweest van een zogenaamde gebonden beschikking. In dat geval zou de gemeente ook niet in de positie zijn gekomen om duurzamere bouw voor te leggen dan ten opzichte van de prestatie-eisen van het Bouwbesluit.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Toelichting en regels bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01.
2. Verbeelding '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01.
3. Situatie.

het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 27 juli 2021 met als onderwerp vaststellen bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond'.

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Het bestemmingsplan '1e partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 september 2021,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter