

Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-23-345608
Datum collegevergadering: 11 maart 2025
datum raadsvergadering: 17 april 2025
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Jan den Braber
emailadres: j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" vast te stellen.
 2. het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2022TEY01077-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
 3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Oosteinde 16 in Warmond een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Greenib Business Park in Warmond (ook wel bedrijventerrein De Wetering genoemd) te realiseren. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft betrekking op het realiseren van circa 12.000 m² uitgeefbaar oppervlak voor bedrijfsgebouwen, opslag, parkeren en laden en lossen.

Het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom noodzakelijk. Om die reden is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is in oktober 2022 voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners (de provincie, Greenport Ontwikkelingsmaatschappij, de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het hoogheemraadschap). Alle partners hebben gereageerd op het bestemmingsplan. De reacties van de provincie, VRHM en het hoogheemraadschap hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Ook de reactie van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft ertoe geleid dat het

bestemmingsplan is aangepast. Daarnaast zijn de regels, toelichting en verbeelding gemeentelijk aangepast.

Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan volgens afdeling 3:4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" ter inzage gelegen. Over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad op 6 december 2023 middels een raadsbrief geïnformeerd. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ontvangen binnen de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De beantwoording van de binnengekomen reacties is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan wat betreft de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting. De aangebrachte wijzigingen staan beschreven in paragraaf 6.3 van de toelichting.

Commissie Ruimte 26 november 2024

Een eerder raadsvoorstel om dit bestemmingsplan vast te laten stellen is op 26 november 2024 besproken tijdens de commissie Ruimte. De commissie vond het raadsvoorstel toen nog niet rijp voor besluitvorming, omdat er nog te veel vragen waren. Naar aanleiding van deze commissievergadering en gesprekken tussen de initiatiefnemer met de indieners van de zienswijzen is de beeldkwaliteitsparagraaf aangepast en is deze ook juridisch verankerd bij de regels van het bestemmingsplan. Door het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf is in beeld gebracht welke wijzigingen nodig waren om een ontwikkeling mogelijk te maken waarbij de ruimtelijke kwaliteit op z'n minst gewaarborgd blijft. Deze bijlage (pagina 22 en 23) is nu middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels (artikel 14.3). Daarnaast is, na een gesprek met de indieners van een zienswijzen, een aarden wal met een hoogte van 1,5 meter toegevoegd aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

In het bestemmingsplan is voor de aanleg/inrichting en instandhouding van de Groenzones aan de oost- en zuidzijde overeenkomstig de Beeldkwaliteitsparagraaf een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Daarnaast is de maximale bouwhoogte op een deel van de bedrijfsbestemming (de oostzijde, aan de zijde van de indieners van een zienswijze) verlaagd van 13 naar 11 meter. Ook is in de beeldkwaliteitsparagraaf inzichtelijk gemaakt welke groen elementen toegevoegd zouden kunnen worden ten aanzien van de inrichting van de groenstroken.

Tot slot wordt benadrukt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein aansluit op het reeds aanwezige Greenib Business Park. Voor de planlocatie worden daarom grotendeels de uitgangspunten gehanteerd van de locatie Greenib. De ambitie tot uitbreiding van het bedrijventerrein is bovendien opgenomen in de Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam Bloeiend'. Daarnaast is deze uitbreiding opgenomen in de omgevingsvisie 'een florerende toekomst voor Teylingen 2040', welke is vastgesteld op 12 december 2024. Met voorliggend bestemmingsplan wordt verdere uitwerking gegeven aan de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Bestaand kader en context

De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 12 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" volgens afdeling 3:4 Awb in procedure te brengen. Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Vanwege het feit dat dit ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de

Omgevingswet ter inzage is gelegd, dient de procedure volgens de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) afgerond te worden.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" en daarbij het mogelijk maken van het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd en is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond". Hierin staat beschreven welke wijzigingen nog meer zijn aangebracht aan het bestemmingsplan. De nota is als bijlage en bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Hieronder staan de belangrijkste wijzigingen van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven:

- De bestemming 'Bedrijf' is 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting (grotere afstand van woning indiener zienswijze).
- Het zuidoostelijke deel van de bestemming 'Verkeer' is grotendeels 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting.
- Het zuidoostelijke bestemmingsvlak 'Water' is 6 meter opgeschoven in noordwestelijke richting.
- Samenhangend met de voorgaande drie wijzigingen zijn de bestemmingsvlakken 'Groen' en andere delen van de bestemming 'Verkeer' aangepast.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving. De toegevoegde beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage bij de regels toegevoegd aan het bestemmingsplan. Deze is als voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de realisatie en instandhouding gekoppeld aan de regels.

2.2 De uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet in de behoefte aan extra bedrijventerrein.

De recente behoefteraming voor bedrijventerreinen toont aan dat sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio. De uitbreiding van dit bedrijventerrein voorziet in de benodigde behoefte en is opgenomen in de regionale bedrijventerreinen strategie.

2.3 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

2.4 Het bestemmingsplan sluit aan op de recent vastgestelde omgevingsvisie.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein sluit aan op het reeds aanwezige Greenib Business Park. Voor de planlocatie worden daarom grotendeels de uitgangspunten gehanteerd van de locatie Greenib. De ambitie tot uitbreiding van het bedrijventerrein is opgenomen in de Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam Bloeiend'. Bovendien is deze

uitbreiding opgenomen in de omgevingsvisie 'een florerende toekomst voor Teylingen 2040'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt daar nadere uitwerking aan gegeven.

2.5 De ODWH heeft, namens het college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.

Voor de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (Besluit m.e.r. bijlage D11.2) moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Het realiseren van dit bouwplan is een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2. (stedelijke ontwikkeling) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis van het gestelde in zowel de toelichting als de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er, ten gevolge van de realisatie van dit plan, geen belangrijk nadelige milieugevolgen, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. zijn te verwachten. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is dan niet aan de orde. Daarom heeft de ODWH, namens het college, besloten dat op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig, omdat het kostenverhaal verzekerd is door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk de advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, zijn 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. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst wordt in de eerstvolgende P&C-rapportage opgenomen.

Juridisch kader

De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Dit is gepubliceerd in de 'Teylinger', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van de zienswijze zijn hier voor de raadsbehandeling van op de hoogte gesteld.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en via een link op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt 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.

Duurzaamheid

Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
3. Bijlage 1 bij de regels vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
4. Bijlage 2 bij de regels (beeldkwaliteitsparagraaf) vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
5. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
6. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".
7. Bijlage 12 bij de toelichting: nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond".

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 11 maart 2025 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond"**.

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

Besluit:

Het besluit is geamendeerd aangenomen.

Besluit:

1. de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" vast te stellen.
2. het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond" en daarbij de volgende wijziging op te nemen:

wijziging van de Beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 2 bij de regels)

Oud:

Principeprofiel 2: tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe waterloop wordt een aarden wal voorzien met een hoogte van 1,5 meter en daarop struiken.

Nieuw:

- Principeprofiel 2: tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe waterloop wordt een aarden wal voorzien met een hoogte van minimaal 1,60 meter - gemeten vanaf het toekomstig maaiveld - met de verplichting om te kijken of tot 2,00 meter hoogte haalbaar is en daarop beplanting

3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus geamendeerd besloten in de raadsvergadering van 17 april 2025,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 30-04-2025

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 01-05-2025

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter

