

Vaststellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-321837
Datum collegevergadering:	12 december 2023
datum raadsvergadering:	1 februari 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	J. den Braber
emailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. de beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 8.3.2 van de toelichting vast te stellen.
 2. het bestemmingsplan "Snippergroen Teylingen" met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2023TEY11003-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".
-

Inleiding

In 2019 is het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond' gestart in de gemeente Teylingen. Het doel van dit project was om alle gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond in kaart te brengen en hier een passende (privaatrechtelijke) oplossing voor te zoeken. Deze oplossingen zijn veelal gevonden in het verkopen van de grond aan de feitelijke gebruikers, het erkennen van verjaring, het bevestigen van bestaande gebruiksafspraken of het beëindigen van het illegale gebruik. Hierdoor sluit het feitelijk gebruik weer aan op de (privaatrechtelijke) eigendomssituatie. In veel gevallen past het feitelijke gebruik echter niet binnen de ter plaatse geldende bestemming. Daarom is een bestemmingsplanprocedure in gang gezet, om zo de gronden met betrekking tot het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond' (daar waar noodzakelijk) te voorzien van een passende bestemming. Voorliggend bestemmingsplan legt dit gebruik planologisch vast.

Binnen de gemeente Teylingen was bij de start van dit bestemmingsplanproces (februari 2023) sprake van 210 afzonderlijke gevallen van oneigenlijk grondgebruik waarvoor een privaatrechtelijke oplossing is gevonden. Deze locaties hebben binnen de geldende bestemmingsplannen (in totaal 12 bestemmingsplannen) uiteenlopende bestemmingen die niet altijd overeenkomen met het feitelijke gebruik. In 123 gevallen bleek de huidige planologische regeling niet passend te zijn bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn nog 18 vergelijkbare gevallen waarbij snippergroen is verkocht voor 2019 (niet in het kader van het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond') meegenomen in dit bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan "Snippergroen Teylingen" wordt het feitelijke gebruik van deze 141 locaties bestuursrechtelijk vastgelegd.

Op 2 juni 2023 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De overlegpartners hebben tot 30 juni 2023 de tijd gehad te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er twee vooroverlegreacties (Hoogheemraadschap van Rijnland en Veiligheidsregio Hollands-Midden) ontvangen. Ook is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De reactie van het Hoogheemraadschap en de ODWH waren aanleiding om de regels en toelichting aan te passen.

Op 22 augustus 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen" in procedure te brengen. Van 31 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen" ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is vastgelegd in paragraaf 8.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Eén van de binnengekomen zienswijzen heeft ertoe geleid dat de verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast conform de inhoud van deze zienswijze, dit in samenspraak met de indiener van deze zienswijze. Dit leidt dus tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestaand kader en context

Binnen de gemeente Teylingen was bij de start van dit bestemmingsplanproces (februari 2023) sprake van 210 afzonderlijke gevallen van oneigenlijk grondgebruik waarvoor een oplossing is gevonden. Deze locaties hebben binnen de geldende bestemmingsplannen (in totaal 12 bestemmingsplannen) uiteenlopende bestemmingen die niet altijd overeenkomen met het feitelijke gebruik. Met de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden de bestemmingen in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Snippergroen Teylingen". Het uiteindelijke doel is om een vastgesteld bestemmingsplan te hebben waarbij de stukjes snippergroen een bestemming hebben die aansluit op het feitelijke gebruik.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in paragraaf 8.3.2 van de toelichting. Hierin staat beschreven welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor de snippergroengebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling voor de aangekochte snippergroenpercelen. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

2.2 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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is het onder de Wet ruimtelijke ordening verplicht dat indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten, deze worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Voor de gemeente Teylingen zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Teylingen zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit de opbrengsten van het project 'Oneigenlijk grondgebruik gemeentegrond'.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Aanpak, uitvoering en participatie

Er hebben diverse algemene informatieavonden en bewonersavonden plaatsgevonden als onderdeel van het project 'Oneigenlijk gebruik gemeentegrond'. Participatie is vormgegeven en uitgevoerd gedurende dit project. Alle betrokken bewoners hebben een algemene informatiebrief, flyers en een brief over hun persoonlijke situatie ontvangen, waarna individuele afspraken zijn gemaakt. Ook zijn er algemene communicatie-uitingen geplaatst op de gemeentelijke website. Het voorliggende bestemmingsplan bevat verder geen nieuw beleid. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is voor deze bestemmingsplanherziening. Bovendien is met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. De betreffende perceeleigenaren zijn op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023. 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 twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in paragraaf 8.3.2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Naar aanleiding van één van de ingediende zienswijzen is in samenspraak met de indiener het bestemmingsplan aangepast.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit

bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', het Gemeenteblad en 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

Met deze bestemmingsplanherziening worden feitelijk bestaande situaties van snippergroen planologisch vastgelegd. De verkochte stukjes snippergroen in dit plan maken geen onderdeel uit van een groene hoofdstructuur binnen de gemeente Teylingen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".
3. Bijlage bij regels vast te stellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".
5. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".

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 12 december 2023 met als onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen"

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:

1. de beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 8.3.2 van de toelichting vast te stellen.
2. het bestemmingsplan "Snippergroen Teylingen" met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2023TEY11003-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Snippergroen, Teylingen".

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 februari 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter