

Besluit van College van burgemeester en wethouders Teylingen

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-17-015919/Vaststelling 'Uitwerkingsplan Engelse Tuin Voorhout'
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-17-015919/D - 97450
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. B.H.C. Brekelmans, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Teylingen d.d. 15 mei 2018

Toelichting besluit

Wij stellen voor	Besluitpunt 1: Te besluiten dat geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. benodigd is. Besluitpunt 2: Aan de ingekomen zienswijze niet tegemoet te komen en dit uitwerkingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1525.UP2018VHT09004-VA01 ongewijzigd vast te stellen. Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Besluitpunt 4: De commissie Ruimte over dit besluit te informeren conform bijgaande raadsbrief.
-------------------------	--

Samenvatting	Op de gronden ten zuidwesten van de monumentale voormalige bollenshuur Colijn, Jacoba van Beierenweg 75-77 te Voorhout, geldt de bestemming 'Gemengd – Uit te werken bestemming'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd indien het initiatief voldoet aan de in het bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' opgenomen voorwaarden en op basis van een daarvoor opgesteld uitwerkingsplan. Het plan voldoet aan deze uitwerkingsregels. Op deze gronden is één vrijstaande woning voorzien, op de achterzijde van het perceel. Ten behoeve van deze woning worden de bestaande inrit en parkeerplaats heringericht om tevens voldoende parkeervoorzieningen te realiseren voor de woningen in de monumentale voormalige bollenshuur, die gerestaureerd c.q. verbouwd gaat worden. Besloten wordt het uitwerkingsplan t.b.v. de bouw van een woning en de herinrichting van de bestaande inrit vast te stellen en dit ter inzage te leggen.
---------------------	---

Inleiding	In september 2014 is het bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' vastgesteld. Ter plaatse van Jacoba van Beierenweg 75-77 bevindt zich een monumentale voormalige bollenshuur met twee woningen. Omdat het toekomstig gebruik en de toekomstige inrichting ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet voldoende uitgewerkt waren, zijn de gronden ter hoogte van de voormalige bollenshuur en woningen bestemd als 'Gemengd'. Behalve het wonen zijn hier tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de
------------------	--

gronden ten zuidwesten van de bestaande bebouwing ligt de bestemming 'Gemengd – Uit te werken bestemming'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd indien het initiatief voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden en op basis van een daarvoor opgesteld uitwerkingsplan. Op 20 februari 2018 hebt u besloten de procedure te starten voor dit uitwerkingsplan.

De eigenaar van de voormalige bollenschuur en de zuidwestelijk daarvan gelegen gronden is voornemens in de voormalige bollenschuur drie extra woningen te realiseren binnen de huidige bebouwing. Het totaal aantal woningen in dit gebouw komt daarmee op vijf. Deze ontwikkeling past binnen de bestemming 'Gemengd' van het geldende bestemmingsplan. Op de gronden ten zuidwesten van de voormalige schuur is één vrijstaande woning voorzien aan de achterzijde van het perceel. Ten behoeve van deze woning worden de bestaande inrit en parkeerplaats heringericht om tevens voldoende parkeervoorzieningen te realiseren voor de woningen in de voormalige bollenschuur.

De realisatie van de vrijstaande woning en de herinrichting van het omliggende terrein passen binnen de randvoorwaarden behorend bij de bestemming 'Gemengd – Uit te werken bestemming'. Het uitwerkingsplan maakt de voorgenoemde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van Voorhout, ten zuidwesten van de Jacoba van Beierenweg 75 en 77. Van 8 maart tot en met 18 april 2018 konden zienswijzen worden ingebracht. Er is een zienswijze ingekomen. Deze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

Wat willen we bereiken

De bouw van een vrijstaande woning met parkeergelegenheid en parkeergelegenheid voor de woningen in de te restaureren aangrenzende voormalige monumentale bollenschuur, waarmee een ruimtelijk functionele en duurzame kwaliteitsimpuls tot stand wordt gebracht in het gebied van het bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage moet worden opgesteld. De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een bestemmingsplan ontstaat als de activiteit wordt genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage en de drempelwaarde niet wordt overschreden.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van een vrijstaande woning en de aanleg van parkeergelegenheid voor de aangrenzende bestemming 'Gemengd', waar totaal vijf woningen komen. Deze activiteit valt onder categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Bij gebieden van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen moet een milieueffectrapportage worden opgesteld. Ook bij activiteiten, plannen en besluiten onder deze drempelwaarden dient het bevoegd gezag na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is de zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit gebeurt aan de hand van criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU): kenmerken van het project, plaats van het project, potentiële effecten van het project.

Het college neemt daarover een besluit in het kader van de vaststelling van het uitwerkingsplan. Deze nieuwe procedure geldt sinds juni 2017. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten die zijn gedaan en die zijn vermeld in de toelichting op het uitwerkingsplan. Voor dit uitwerkingsplan is het opstellen van een milieueffectrapportage dan ook niet noodzakelijk.

2.1 De ingekomen zienswijze heeft betrekking op een ander perceel dan het uitwerkingsplan.

De eigenaar van de voormalige monumentale bollenschuur Jacoba van Beierenweg 75-77 in Voorhout heeft een plan voor restauratie daarvan ingediend. De monumentencommissie constateert dat een van de nodige parkeerplaatsen is geprojecteerd in de voortuin van de woning Jacoba van Beierenweg 77. De commissie is van mening dat het rijksmonument hiermee onvoldoende tot zijn recht komt en vraagt om deze parkeerplaats elders in het gebied aan te leggen.

Hoewel de ingekomen zienswijze betrekking heeft op een ander perceel dan het uitwerkingsplan wordt in goed overleg met de ontwikkelaar voor deze parkeerplaats ruimte gezocht op het parkeerterrein dat heringericht wordt. Het uitwerkingsplan behoeft daarvoor niet te worden aangepast. Aan de ingekomen zienswijze wordt daarom niet tegemoetgekomen.

2.2 Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van het moederplan 'Engelse Tuin Voorhout'.

Het bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' geeft in artikel 14.2 aan dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met inachtneming van enkele regels. Deze regels betreffen het aantal woningen, bouwregels en regels over het parkeren. Het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan deze voorschriften.

3.1 De Wet ruimtelijke ordening biedt geen grondslag voor kostenverhaal van een uitwerkingsplan.

Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geregeld via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van het moederplan 'Engelse Tuin Voorhout'.

4.1 Op deze wijze is de commissie op de hoogte van het vastgestelde uitwerkingsplan.

De raad heeft in het vastgestelde bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' (2014) uw college verplicht om een deel van dit plan uit te werken. Het past in een goede informatieversterving van uw college aan de gemeenteraad om de raad te informeren over de procedurestatus en de besluitvorming van het project.

Wat moeten we meewegen bij de besluit: kanttekeningen

De hagen in het plangebied dienen als foerageergebied voor de huismus, een beschermde soort. De voorgenomen werkzaamheden, waaronder het rooien van een haag, vereisen daarom een ontheffing van de provincie in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor de aanvraag om ontheffing is een zgn. Activiteitenplan opgesteld, met daarin een onderbouwing van mitigerende en compenserende maatregelen om overtreding te voorkomen. De procedure voor deze ontheffing en de procedure voor dit uitwerkingsplan staan los van elkaar. De haag mag pas worden gerooid nadat ontheffing daarvoor is verleend.

Wat kost het	De Wet ruimtelijke ordening biedt geen grondslag voor kostenverhaal van een uitwerkingsplan. Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geregeld via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van het moederplan 'Engelse Tuin Voorhout'.
Aanpak, uitvoering en participatie	Het vastgestelde uitwerkingsplan ligt na de bekendmaking daarvan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, nadat op dit verzoek is beslist.
Duurzaamheid	De ontwikkeling draagt duurzaam bij aan een goede ruimtelijk-functionele invulling op een fraaie locatie in het plangebied 'Engelse Tuin Voorhout'. De te bouwen vrijstaande woning zal wat duurzaamheid betreft voldoen aan de eisen van GPR-gebouw (Dubo+), waarbij een score van gemiddeld 7 geldt. Dit is van toepassing op alle woningen in de Engelse Tuin.
Hillegom-Lisse-Teylingen	Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.
Urgentie	De bouw van de vrijstaande woning en de inrichting van het parkeerterrein op de uit te werken bestemming hangen samen met de urgente restauratie c.q. verbouwing van de monumentale voormalige bollenschuur op het aangrenzende terrein.
Evaluatie	Niet van toepassing op dit voorstel.
Bijlagen en achtergrondinformatie	Bestemmingsregels 'Gemengd' (artikel 3) en 'Gemengd - Uit te werken bestemming' (artikel 14) Zienswijze monumentencommissie. Vast te stellen uitwerkingsplan, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met zeven bijlagen. Raadsbrief.