Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-193916
datum collegevergadering:	22 februari 2022
datum raadsvergadering:	19 mei 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber
e-mailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond".
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Op 31 juli 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Warmonderhek 5 in Warmond. Voorafgaand aan dit principebesluit is overleg geweest met het hoogheemraadschap met betrekking tot het nieuwe bouwplan, vanwege de verplaatsing van oppervlaktewater. In samenspraak met het hoogheemraadschap is een eerste opzet van het bouwplan gemaakt die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is voornamelijk gekeken naar de compensatie van het te dempen oppervlak aan oppervlaktewater. Na het principebesluit zijn in opdracht van de initiatiefnemer diverse onderzoeken uitgevoerd en is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Ook is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de omwonenden en de Vereniging Gemeenschappelijke Voorzieningen Warmonderhek vanwege de erfpacht die gevestigd is op de gronden waar het gecompenseerde water is gesitueerd.

Na het collegebesluit van 29 juni 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wel zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen. Ook is een advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reacties waren aanleiding om de verbeelding, regels en toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

In de periode van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen

zienswijzen binnengekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan. Wel is naar aanleiding van een advies van de Omgevingsdienst West-Holland een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan en is een aangepaste stikstofberekening uitgevoerd vanwege de nieuwste AERIUS release. De regels en verbeelding zijn niet aangepast.

Voorgesteld wordt om bestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is "Kom Warmond 2009". Met de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de sloop en bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt op het perceel Warmonderhek 5 in Warmond. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Op 2 november 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" en daarmee de sloop en nieuwbouw van een woning op het perceel.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving. Naar aanleiding van een advies van de Omgevingsdienst West-Holland is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regels en toelichting van het bestemmingsplan en is een aangepaste stikstofberekening uitgevoerd vanwege de nieuwste AERIUS release. Deze wijzigingen staan beschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting.

1.2 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.

1.3 Ontheffing van de Wet geluidhinder is noodzakelijk.
In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Teylingen te nemen. Op 27 januari 2022 is, namens het college van Burgemeester en Wethouders, door de ODWH besloten om hogere waarden vast te stellen ten behoeve van dit bouwplan.

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
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.

Aanpak, uitvoering en participatie
De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Begin 2021 heeft de initiatiefnemer het planboek voorgelegd aan de Vereniging Gemeenschappelijke Voorzieningen Warmonderhek (VGV). De leden van de VGV hadden geen bezwaren op het planvoornemen. Zij zijn gedurende de procedure op de hoogte gehouden van het proces. Gezien het kleinschalige karakter van deze ontwikkeling is gekozen voor een reguliere inspraak- en zienswijze procedure voor het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wel zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen. Ook is een advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland. Deze reacties waren aanleiding om de verbeelding, regels en toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022. Dit is gepubliceerd in ‘De Teylinger’, in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan. Wel is naar aanleiding van een advies van de Omgevingsdienst West-Holland een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan en is een aangepaste stikstofberekening uitgevoerd vanwege de nieuwste AERIUS release. De regels en verbeelding zijn niet 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 de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat zal worden voldaan aan de Veiligheidseisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Zo wordt onder andere een woonhuislift (rolstoelgeschikt) aangebracht in de woning. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid. Dit komt aan bod bij de uitvoering van het bouwplan.

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 “Warmonderhek 5, Warmond”.
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan “Warmonderhek 5, Warmond”.
3. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Warmonderhek 5, Warmond
4. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Warmonderhek 5, Warmond”.

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 22 februari 2022 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Warmonderhek 5, 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:

1. Het bestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10030-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Warmonderhek 5, Warmond".
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 19 mei 2022,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter