Ganzenwei 230, Warmond

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**

Hoofdstuk 3 Juridische beschrijving **9**
3.1 Planvorm 9
3.2 Systematiek bestemmingen 9

Hoofdstuk 4 Beleidskader **11**

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **12**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **13**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 13
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 september 2017 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Teylingen een tijdelijke omgevingsvergunning verleend (voor de duur van 10 jaar), voor de in gebruik name van een groenstrook gelegen aangrenzend aan het woonperceel Ganzenwei 230 Warmond, als tuin. Het gebruik van deze gronden als tuin is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009'.

Het plan is een gevolg van de ontwikkeling aan de Van Den Woudestraat. Omwonenden hebben destijds gereageerd tegen deze plannen i.v.m. privacy en uitzicht. In de voorheen aanwezige situatie was de gemeentewerf afgezoomd door bomen en struiken waardoor er een groene beleving was.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van de omwonenden is er een groenstrook langs de waterzijde gemaakt waardoor er minder direct zicht is vanuit de woningen en tuinen Ganzenwei 230 en 232 op de toekomstige woningen en tuinen en andersom. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om deze groenstrook door te trekken over de totale lengte van de zijtuin van de hoekwoning van het meest noordelijk gelegen blok.

Overeengekomen is dat de initiatiefnemer ter compensatie de groenstrook kan aankopen voor de realisatie van de groene afscherming en als tuin bij de bestaande woning. Hierdoor heeft de initiatiefnemer minder last hebben van het zicht dat de nieuwe bewoners hebben op hun tuin en heeft de initatiefnemer een meer afgeschermde tuin kunnen creëren. Tevens sluit de aangekochte groenstrook goed aan op de kadastrale verloop van de percelen ten noorden van het plangebied.

Het is wenselijk als de tijdelijke omgevingsvergunning permanent wordt geregeld. Dit betekent dat er voor is gekozen om de omgevingsvergunning te verwerken in een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Op deze wijze wordt inzicht gegeven in de geldende regeling ter plaatse. Dit betekent dat in een nieuw bestemmingsplan het plangebied wordt bestemd voor 'Wonen' (zonder bouwvlak) met daarbij een strook van 1 meter bestemd voor 'Tuin' voor de gronden grenzend aan openbaar gebied en water.

In voorliggend bestemmingsplan is de tijdelijke omgevingsvergunning verwerkt en daarmee wordt de groenstrook permanent als woonerf bij de locatie Ganzenwei 230 betrokken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een strook tuin behorende bij de woning Ganzenwei 230 in Warmond, gemeente Teylingen (kadastraal bekend als perceelnummer 4946 en deels 5071 sectie D, kadastrale gemeente Warmond).

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan een openbare watergang, aan de westkant aan een groengebied en aan de noord- en westkant aan bestaande woningen.



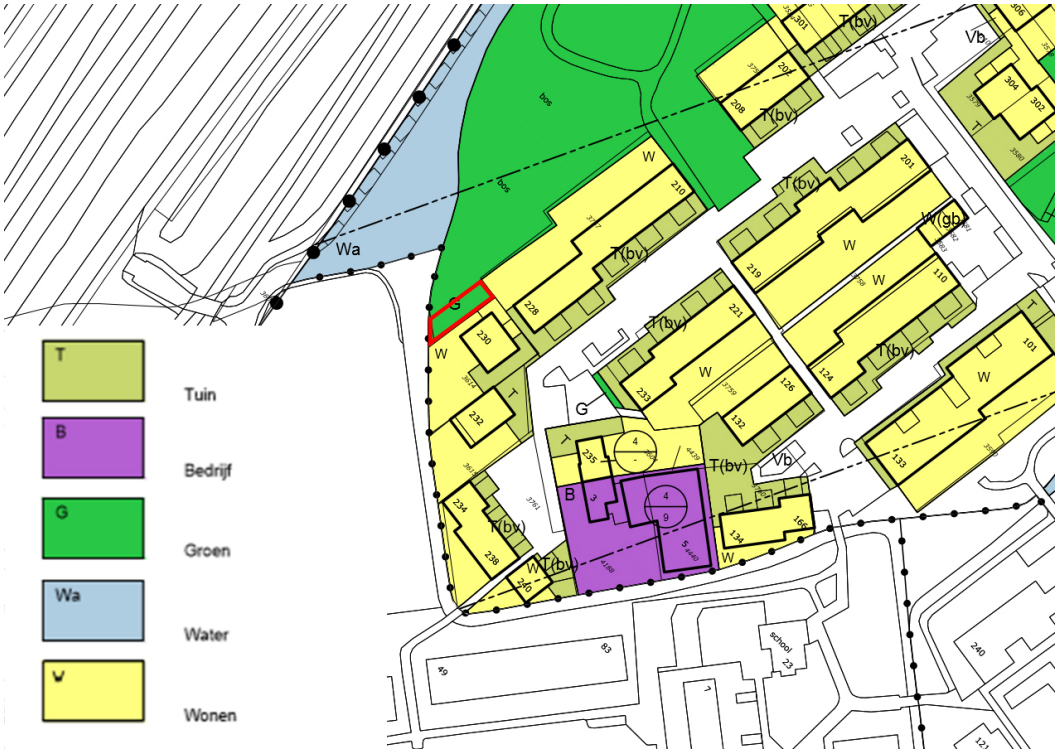
Afbeeldingen ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Warmond 2009'. Het plangebied is daarin bestemd voor 'Groen'. De bestemming 'Groen' omvat het structurele openbaar groen zoals parken, water, groenstroken en brede bermen. Het gebruik als tuin bij de bestaande woning Ganzenwei 230 is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Op 12 september 2017 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend op grond waarvan het gebruik als tuin bij de woning werd toegestaan. Deze tijdelijke omgevingsvergunning wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan permanent vastgelegd.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten

Op 11 september 2019 is het paraplu bestemmingsplan beeldbepalende objecten vastgesteld. Hierin zijn beeldbepalende panden in de gemeente Teylingen bestemd en beschermd. Het plangebied is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Derhalve is dit paraplubestemmingsplan niet van toepassing op dit plan.

Parapluplan parkeren

Op 28 juni 2018 is het paraplu bestemmingsplan parkeren Teylingen vastgesteld. Hierin zijn de algemene geldende regels ten aanzien van parkeren opgenomen. De regels uit dit parapluplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan was geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie hiervoor onderstaande afbeelding) blijkt dat ter plaatse van het plangebied wel twee archeologische verwachtingsniveaus zijn opgenomen.

Uit de onderstaande afbeelding is op te maken het plangebied (grotendeels) binnen de zone categorie 6 ligt. Dit is een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten, als deze dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en een oppervlak beslaan van meer dan 500 m^2.

Voor een deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting (categorie 8). Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten, als deze dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en een oppervlak beslaan van meer dan 1000 m^2.

De archeologische verwachtingsniveaus met bijbehorende vrijstellingscriteria zijn opgenomen in de regeling van dit bestemmingsplan.



Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart
gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom

Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische MonumentenZorg: gemeente Teylingen
RAAP-rapport 2852, kaartbijlage 13, schaal 1:12.500, eindversie

legenda

Bekende archeologische waarden	vrijstellingsgrenzen
categorie 6	
zones met een middelhoge verwachting	30 cm -Mv / 500 m2
categorie 8	
zones met een lage verwachting	30 cm -Mv / 1.000 m2

Afbeelding uitsnede archeologische beleidskaart

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt het plan toegelicht. Hoofdstuk 3 Juridische beschrijving bevat de juridische planbeschrijving. Onder meer de planvorm en de regels worden nader toegelicht in dit hoofdstuk.

In dit bestemmingsplan wordt een verleende tijdelijke omgevingsvergunning verwerkt. Het gebruik van het perceel voor tuin is derhalve op grond van deze omgevingsvergunning al planologisch toegestaan. Er is daarom geen sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor een onderbouwing van relevant beleid en/of omgevingsaspecten nodig is. Dit wordt toegelicht in Hoofdstuk 4 Beleidskader en in Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

In Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid komen in dit hoofdstuk aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In 2017 is het bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1A, Warmond' vastgesteld. De realisatie van dit woongebied had tot gevolg dat sprake was van vermindering van privacy en het bestaande groenbeeld voor de woningen gesitueerd aan de Ganzenwei 230 en 232. Ter tegemoetkoming is een groenstrook langs de waterzijde van de nieuwe woningen geplaats.

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om deze groenstrook door te trekken over de totale lengte van de zijtuin van de hoekwoning van het meest noordelijk gelegen blok. Dit was destijds niet wenselijk omdat de openheid van de kop kwaliteit geeft aan het woongebied. Om toch een groene afscherming te kunnen maken heeft de initiatiefnemer het verzoek aan de gemeente Teylingen gedaan om een deel van de groenstrook naast de woning Ganzenwei 230 te mogen aankopen. Dit stuk grond wilde de initiatiefnemer gebruiken voor de realisatie van de groene afscherming en als tuin bij de bestaande woning.

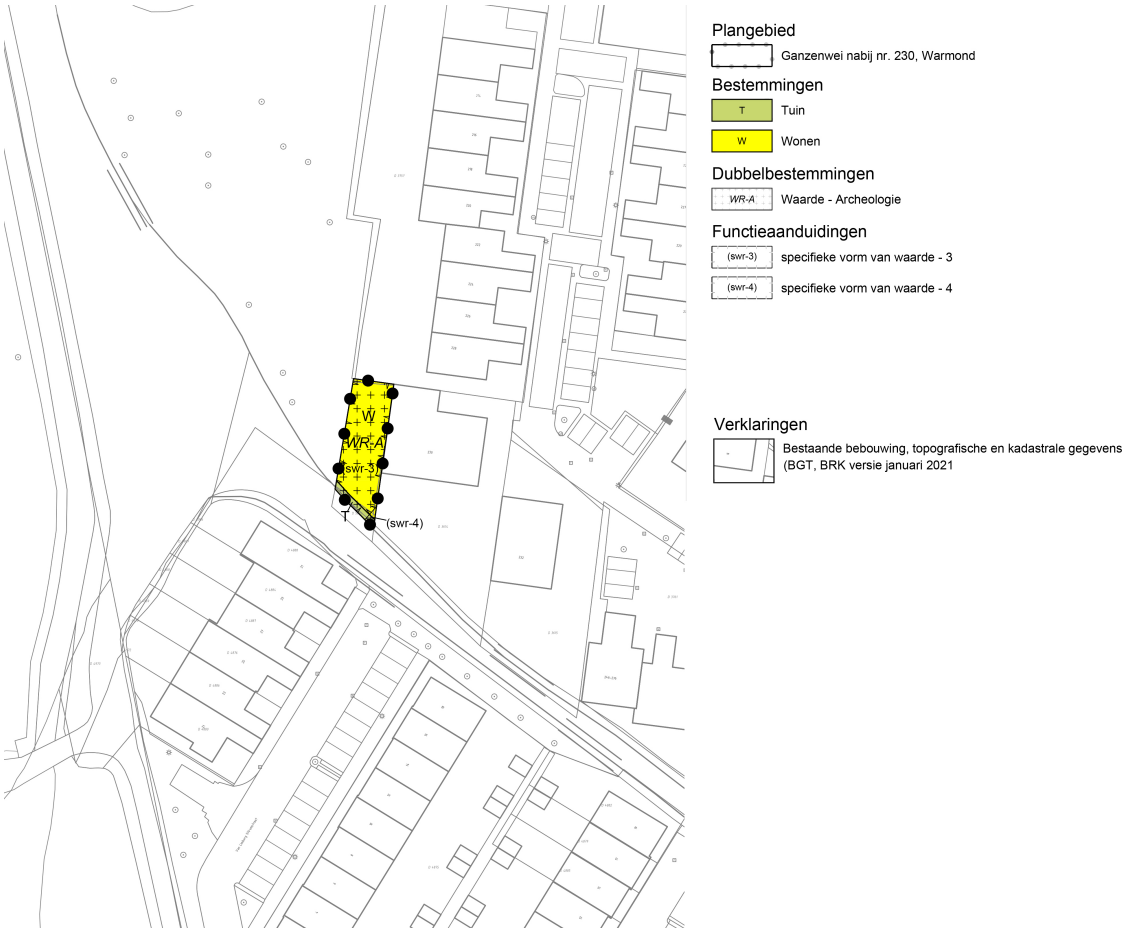
De strook heeft een oppervlakte van circa 116 m^2 en maakte onderdeel uit van een grotere groenstrook gelegen tussen de buurt Ganzenwei en de watergang die gezamenlijk de afzooming vormen van deze buurt.

Op 12 september 2017 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van de strook als tuin bij de woning. De verleende omgevingsvergunning wordt opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het opnemen hiervan betreft de enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Vertaling bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan wordt de tijdelijke omgevingsvergunning opgenomen door aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Er wordt geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is het onwenselijk dat aan de zijde van het plangebied dat grenst aan de watergang bebouwing wordt gerealiseerd. Daarom wordt een bestemming 'Tuin' opgenomen over de lengte van 1 meter gemeten vanaf de grens van de watergang. Ook worden conform de archeologische beleidskaart de relevante archeologische verwachtingsniveaus overgenomen.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding opgenomen van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding verbeelding bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond

Hoofdstuk 3 Juridische beschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "Ganzenwei 230, Warmond". Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt de hoofdlijn van het bestemmingsplan weergegeven, daarnaast wordt ingaan op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de regel

3.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een permanente bestemmingswijziging, door het verwerken van een tijdelijke omgevingsvergunning.

De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als toetsingskader, bijvoorbeeld bij een verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning of een afwijking. De toelichting is namelijk niet alleen een motivering en onderbouwing van wat in de regels en op de verbeelding is vastgelegd, maar bevat ook een beschrijving van de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Op de bij het onderhavige bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. Op het renvooi is te zien dat op de verbeelding een onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond van het plangebied heeft een bestemming. Deze wordt zichtbaar gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met een letter ter aanduiding van de bestemming en een cijfer die de maximale toegestane goothoogte en/of bebouwingspercentage aangeeft (tenzij anders vermeld op de verbeelding). Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden en opstallen binnen het plangebied. Elke op de verbeelding ingetekende bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de kaart. Aanduidingen geven dientengevolge, in samenhang met de regels, duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

3.2 Systematiek bestemmingen

Naast de inleidende bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten', kent het bestemmingsplan bestemmingsartikelen. Verder zijn er nog algemene, overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen wordt een definitie gegeven van begrippen die in de regels worden gebruikt, zodat daarover geen misverstanden kunnen bestaan. Bij de wijze van meten wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

In **Hoofdstuk 3 Algemene regels** zijn een aantal regels opgenomen, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden. In **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** zijn de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn onder meer bestemd voor tuinen, erven en perceelsontsluitingen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Er is geen bouwvlak opgenomen waardoor uitsluitend de realisatie van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen, mogelijk zijn.

Waarde - Archeologie

Voor de in het plangebied aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische sporen. Voor het plangebied zijn tweeaanduidingen opgenomen, op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Teylingen. Deze betreffen:

- Specifieke vorm van waarde - 3;
- Specifieke vorm van waarde - 4.

Per aanduiding is geregeld welke vrijstellingscriteria voor de uitvoering van een archeologisch onderzoek gelden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een permanente bestemmingswijziging, door het verwerken van een tijdelijke omgevingsvergunning. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De enige wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is de wijziging van de bestemming 'Groen' naar de bestemmingen 'Wonen' (zonder bouwvlak) en 'Tuin'. Het gebruik van het plangebied voor deze functies was reeds toegestaan op grond van de door het college verleende tijdelijke omgevingsvergunning. Voor deze tijdelijke omgevingsvergunning is destijds al aangetoond dat de functies toelaatbaar zijn gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening. Omdat het bestemmingsplan 'Ganzenwei 230, Warmond' geen nieuwe functies of bebouwing toelaat hoeft er niet opnieuw te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Een onderbouwing van relevant beleid kan daarom achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een permanente bestemmingswijziging, door het verwerken van een tijdelijke omgevingsvergunning. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De enige wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is de wijziging van de bestemming 'Groen' naar de bestemmingen 'Wonen' (zonder bouwvlak) en 'Tuin'. Het gebruik van het plangebied voor deze functies was reeds toegestaan op grond van de door het college verleende tijdelijke omgevingsvergunning. Voor deze tijdelijke omgevingsvergunning is destijds al aangetoond dat de functies toelaatbaar zijn gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening. Omdat het bestemmingsplan 'Ganzenwei 230, Warmond' geen nieuwe functies of bebouwing toelaat hoeft er niet opnieuw te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Een onderbouwing van omgevingsaspecten kan daarom achterwege blijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een juridische regeling waarmee een verleende tijdelijke omgevingsvergunning planologisch wordt vastgelegd.

Het bestemmingsplan wordt uitgevoerd op kosten van de gemeente. Vanuit de jaarlijkse begroting voor bestemmingsplannen is budget vrijgemaakt voor het opstellen en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een permanente bestemmingswijziging, door het verwerken van een reeds verleende tijdelijke omgevingsvergunning. Gelet hierop is besloten geen voorontwerp bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat alleen het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en naar vooroverlegpartners (zoals: provincie, waterschap, veiligheidsregio) wordt gestuurd. In deze paragraaf worden de resultaten van de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro behandeld.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni tot en met 28 juli 2021 voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.