Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1 Nota van beantwoording Overlegreacties / zienswijzen bestemmingsplan **4**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Nota van beantwoording Overlegreacties / zienswijzen bestemmingsplan

Nota van beantwoording
Overlegreacties / zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen

Versie: 15 april 2024
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen: Z-23-339028

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Zienswijzen 4
3 Reacties - vooroverlegpartners 5
4 Ambtshalve wijzigingen 7
5 Conclusie 8

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid was om zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ontvangen. Tevens is 1 reactie ontvangen van een wettelijke overlegpartner. In deze nota worden de zienswijze en de overlegreactie samengevat en van een passende beantwoording voorzien.

Daarna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze en de overlegreacties. Ook worden hierbij de ambtshalve wijzigingen weergegeven die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan. De nota van beantwoording van zienswijzen eindigt met de conclusie.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

2.1.1 Beleidsneutraal over

De indiener geeft aan dat in de toelichting aangegeven wordt dat de huidige beleidsregels beleidsneutraal worden omgezet. De indiener stelt dat dit niet zo is.

De indiener haalt daarbij artikel 4.1.6, onder c, van de 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, Gemeente Teylingen' aan, met bijbehorende afbeelding. Hierin wordt gesproken van 'aan- en uitbouwen'. De indiener stelt dat in het 'Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen' artikel 4.1.1, onder c alleen gaat om bijgebouwen, maar dat het artikel bedoelt lijkt te zijn voor aan- en uitbouwen (gelijk aan art 4.1.6 onder c uit de Beleidsnota). De indiener stelt dat de mogelijkheid van het plaatsen van bijgebouwen hiermee ingeperkt wordt en vraagt zich of dit wel beleidsneutraal is. De indiener verzoekt om de afwijking aan te passen en beleidsneutraal over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente Teylingen

De gemeente erkent dat de regeling niet volledig correspondeert met het gemeentelijk beleid en derhalve moet worden aangepast. Daarom wordt artikel 4.1 lid 2 onder d[1] aangepast naar aanbouw en uitbouw. Hiermee worden de beleidsregels vanuit de 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, Gemeente Teylingen' beleidsneutraal overgenomen in het plan.

2.1.2 Suggestie figuren

De indiener stelt voor om figuren zoals opgenomen in de 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, Gemeente Teylingen' weer op te nemen, omdat dit erg verhelderend werkt.

Reactie gemeente Teylingen

De verschillende figuren uit 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, Gemeente Teylingen' zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Artikel 4.1 lid 2 onder c wordt aangepast naar aanbouw en uitbouw.

[1] Door een ambtshalve wijziging is de nummering van de regeling aangepast.

3 Reacties - vooroverlegpartners

3.1 Reactie Provincie Zuid-Holland

3.1.1 Toepassing Omgevingsverordening op kruimelgevallen
De provincie stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet aangegeven wordt wanneer de opgenomen afwijkingsbevoegdheden worden getoetst aan provinciaal beleid. De provincie stelt dat het niet kan worden uitgesloten dat enkele van de opgenomen afwijkingsmogelijkheden alsnog kunnen vallen onder de in bijlage VIII genoemde onderdelen van artikel 4, hoofdstuk IV, bijlage II behorende bij het Bor (de zogenaamde kruimellijst) waarop de Omgevingsverordening wel van toepassing is (artikel 6.40, onder a, Omgevingsverordening). De provincie stelt dat het niet mogelijk is voor die gevallen om zonder een toets aan de Omgevingsverordening af te wijken van het bestemmingsplan en dat deze gevallen buiten de scope van het bestemmingsplan moeten worden gelaten. De provincie verzoekt om bovenstaand nader te onderzoeken en als resultaat daarvan de bestemmingsregels hierop aan te passen.

Reactie gemeente Teylingen
Het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregel voorziet in een aanvullende regeling op de bestaande bestemmingsplannen en vergelijkbaar in het tijdelijk omgevingsplan. De regeling is gebaseerd op geldend beleid.

De bescherming van provinciale belangen wordt ondervangen door onder meer dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen. Ook worden zelfstandige functies zoals kantoor de en detailhandel niet extra mogelijk gemaakt met het plan. Het gaat uitsluitend om aanvullende regels voor bouwen en gebruik bij wonen.

Derhalve is strijdigheid met provinciale belangen en toetsing van kruimelgevallen zoals is aangegeven in de zienswijze niet aan de orde.
Ook werkt de Omgevingsverordening altijd nog door in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dus bij een wijziging van het tijdelijk deel moet in elk geval een afweging plaatsvinden van de provinciale belangen.

In de toelichting wordt verduidelijkt dat de bescherming van de belangen inzake de dubbelbestemmingen gehandhaafd blijft. De regeling in het plan is aanvullend op de regels in de geldende bestemmingsplan, waaronder de dubbelbestemmingen.

3.1.2 Verzoek
De provincie constateert dat het ontwerpbestemmingsplan op de in de reactie genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan bij vaststelling op bovengenoemde punten aan te vullen.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de reactie onder 3.1.1.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De regeling met betrekking tot logiesverstrekking aan arbeidsmigranten is aangepast. Er is een algeheel verbod op logiesverstrekking in gebouwen opgenomen. Hiervan kan worden afgeweken specifiek voor het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten.
2. In de regeling inzake uitbouw, aanbouw, bijgebouw of overkapping (artikel 4 planregels) wordt verduidelijkt dat de omgevingsvergunning voor deze bebouwing uitsluitend wordt verleend indien binnen de functie wonen wordt gebouwd.

5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze van de indiener en de reactie van de provincie ontvankelijk en gegrond zijn. De zienswijze leidt tot een aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook geven de ambtshalve wijzigingen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In het vast te stellen bestemmingsplan "Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen'" worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Toelichting

1. Verduidelijking dat de planregels aanvullend gelden op de bestaande bestemmingsplannen en dat de bescherming van de belangen door middel van de dubbelbestemmingen daardoor gewaarborgd is.
2. De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid inzake verslaglegging van de ter inzage periode.

Regels

1. De regeling m.b.t. logies verstrekking aan arbeidsmigranten is aangepast.
2. Artikel 4, lid 4.1, onderdeel 2 onder c wordt aangepast naar aanbouw en uitbouw:

4.1 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping bij vrijstaande woningen wordt verleend als:
   d. de aan- of uitbouw binnen een zone van ten hoogste:
      - 70% van de breedte van het hoofdgebouw wordt gebouwd met een maximum breedte van 5 m, gemeten vanuit de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw; of
      - 4 m wordt gebouwd, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw; 4 m wordt gebouwd, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;

3. Artikel 4, lid 4.1, onderdelen 1 en 2 worden aangepast. Er wordt een sub a toegevoegd waarin staat de bebouwing uitsluitend binnen de functie wonen opgericht mag worden.

Verbeelding

1. Niet van toepassing