Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding planherziening 3
1.2 Projectbeschrijving 3
1.3 Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2 Beschrijving beleid **5**
2.1 Vigerend beleid 5
2.2 Beleidsanalyse 5
2.3 Toekomstige situatie 6
2.4 Uitgangspunten regels 6

Hoofdstuk 3 Anticiperen op de Omgevingswet - plansystematiek **7**
3.1 Beleidskader 7
3.2 Plansystematiek kruimelgevallenregeling 8
3.3 Juridische planopzet 8

Hoofdstuk 4 Planopzet **10**
4.1 De planologische opgave 10
4.2 Toelichting op de regels 10

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **14**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 14
5.3 Crisis- en herstelwet 14

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De gemeente Teylingen is een traject gestart om zich voor te bereiden op de invoering van de Omgevingswet. De gemeente heeft besloten om in elk geval de beleidsnota kruimelgevallen beleidsneutraal om te zetten naar een Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan (Chw-plan). In dit Chw-plan worden deze regels omgezet naar aanvullende bouw- en gebruiksregels. Aanvullend in die zin dat dit Chw-plan als aanvulling geldt op de bestaande bestemmingsplannen.

Met dit Chw-plan wordt een verdere stap gezet op weg naar de implementatie van de Omgevingswet.

In samenhang hiermee is er voor gekozen om in het Chw-plan een verwijzing op te nemen naar de Beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek" voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. Op grond van deze beleidsregel kan een (kruimel) omgevingsvergunning worden verleend. In dat kader is ook besloten om ook dit onderdeel mee te nemen in het Chw-plan.

1.2 Projectbeschrijving

Het huidige (gemeentelijk) kruimelgevallenbeleid is gericht op het verlenen van een omgevingsvergunning voor kleine afwijkingen (voor bouwwerken en gebruik) van het bestemmingsplan. Daarbij wordt de reguliere vergunningprocedure van 8 weken doorlopen. Het kruimelgevallenbeleid is opgesteld, zodat er geen uitgebreide procedure doorlopen hoeft te worden voor kleine, vrijwel altijd wenselijke, afwijkingen van het bestemmingsplan. Het Rijk heeft een lijst met kruimelgevallen samengesteld waarvoor deze reguliere procedure gevolgd moet worden. In deze lijst staan bijvoorbeeld: bijbehorende bouwwerken, dakkapellen aan de voorkant, dakopbouwen, dakterrassen, het anders gebruiken van bouwen en tijdelijk bouwen of gebruiken zolang het niet gebruik niet langer duurt dan 10 jaar is. Als een bouwplan is aan te merken als kruimelgeval worden er ook minder eisen gesteld aan de aanvraag omgevingsvergunning, bijvoorbeeld is een minder uitgebreide ruimtelijke onderbouwing nodig.

Het doel is om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet het huidige kruimelgevallenbeleid te vertalen naar planregels. Deze regeling geldt voor de gehele gemeente en is aanvullend op de bestaande ruimtelijke regels in bestemmingsplannen.

De aanvullende bouw- en gebruikregeling in voorliggend plan kan vervolgens worden gebruikt ten behoeve van toetsing van kleine bouwwerken in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarmee wordt enerzijds geoefend met de Omgevingswet en anderzijds wordt een gedeelte van het bestaande beleid alvast geconcretiseerd naar regels die aansluiten op de Omgevingswet.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het huidige beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op de Omgevingswet en de gevolgen daarvan. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de planopzet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Systematiek motivering

Voorliggend Chw-bestemmingsplan bevat de regeling die aansluit op de gemeentelijke beleidsnota kruimelgevallen van de gemeente Teylingen.

In dit hoofdstuk (2) en in hoofdstuk 3 wordt, naast de beleidsbeschrijving en het beleidskader, ook een doorkijk gegeven hoe het behandelde onderwerp of onderwerpen worden vertaald naar de regels. Daarmee bevatten deze hoofdstukken een uitleg van:

1. wat het specifieke onderwerp of onderwerpen inhoudt: dit kan een beschrijving zijn van een onderdeel van een beleidsstuk relevant voor dit plan, of een beschrijving van een bestaande of toekomstige wet;
2. welke van deze onderwerp(en) geregeld moet/gaat worden in de regels en op welke wijze dat gebeurt.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toelichting gegeven hoe de onderwerpen die vanuit

hoofdstukken 2 en 3 geregeld moeten/gaan worden, zijn vertaald naar concrete regels. Waar nodig gebeurt dat met een aanvullende uitleg van de toepassing van deze regels.

Met de toepassing van de hierboven toegelichte systematiek wordt bereikt dat de gehele toelichting van dit bestemmingsplan voorziet in een heldere uitleg van de planregels.

Hoofdstuk 2 Beschrijving beleid

2.1 Vigerend beleid

2.1.1 Vigerende kruimelgevallenregeling

De vigerende kruimelgevallenregeling die van toepassing is Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, gemeente Teylingen, 2017.

Doel van de beleidsnota

Deze beleidsnota is opgesteld voor de (verwachte) meest voorkomende aanvragen voor kruimelgevallen. In de nota is aangegeven in welke gevallen het college positief staat tegenover het afwijken van de vigerende bestemmingsplannen. Er wordt in principe medewerking verleend aan gevallen die binnen de gestelde beleidsregels vallen.

2.1.2 Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten

Deze beleidsregel is bedoeld om met een eenvoudige procedure, via een omgevingsvergunning, het gebruik van een pand als logiesfunctie mogelijk te maken. Om op die manier arbeidsmigranten, die hier tijdelijk zijn om te werken, in bestaande bebouwing te kunnen huisvesten.

2.2 Beleidsanalyse

2.2.1 Gemeentelijk beleid Teylingen

Voor de aanvullende bouw- en gebruiksregeling van de gemeente gelden er enkele specifieke regels. Deze regels hebben betrekking op:

- Regeling uitbouw, aanbouw, bijgebouw en overkapping voor woningen,
- Regels dakterrassen,
- Regels bouwwerken, entreeportalen en luifels,
- Regels erfafscheidingen,
- Regels dakkapellen,
- Regels gebruik, aan-huis gebonden beroep en aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Voor de inhoudelijke invulling van de regeling in de voorliggend plan wordt de beleidsnota kruimelgevallen beleidsneutraal overgenomen.

2.2.2 Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten

Beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek" voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen

De beleidsregel is bedoeld voor meerderjarige arbeidsmigranten die hier voor een korte (aantal maanden) dan wel een langere periode (aantal jaren) werkzaam zijn. Deze arbeidsmigranten hebben niet de bedoeling om zich hier te vestigen en horen daarom niet te worden gehuisvest in woningen, maar in logiesgebouwen. De druk op de woningmarkt in de Duin- en Bollenstreek is al groot en het is niet de bedoeling dat door de huisvesting van deze groep de druk nog verder wordt verhoogd. Bovendien is in de regionale richtlijnen ook vastgesteld dat huisvesting voor wisselende bewoners in logiesgewijze huisvesting thuis hoort, zodat daarmee voor andere inwoners duidelijk is dat er geen woningverdringing plaatsvindt.

Deze beleidsregel is daarbij opgesteld voor omgevingsvergunningaanvragen waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde kruimelgevallenregeling opgenomen in artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

In de beleidsregel worden de diverse mogelijkheden voor huisvesting geboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het werkingsgebied GOM en het stedelijk gebied. De regeling zelf heeft betrekking op het gehele ambtsgebied van de gemeente Teylingen of Hillegom of Lisse of Noordwijk.

De toetsing van deze huisvesting, in bestaande bebouwing, vindt plaats op het gebied van maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Toekomstige situatie

De gewenste situatie is dat de aanvullende regels voor bouwen en gebruiken, de zogeheten kruimelgevallen, via het Chw-plan (uiteindelijk) in het omgevingsplan terecht komen als afwijkingsregels bij omgevingsplan activiteiten. In hoofdstuk 3, subparagraaf 3.1.3, volgt een nadere toelichting.

2.4 Uitgangspunten regels

Om tot nieuwe aanvullende regels voor bouwen en gebruik te komen zijn er verschillende uitgangspunten opgesteld:

- De Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, gemeente Teylingen, 2017 wordt beleidsneutraal overgezet naar dit voorliggend plan.
- Er worden regels opgenomen voor zowel bouwen van kleinere bouwwerken als voor gebruik (beroep en bedrijf aan huis en huisvesting arbeidsmigranten).
- Er komt één vergunningplicht. In het beoordelingskader van deze vergunningplicht komen zowel de regels uit de beleidsnota, als de regels waar het bevoegd gezag daadwerkelijk het initiatief aan kan toetsen en een afweging in kan maken, dit betreft de welstandstoets. Het college van burgemeester en wethouders heeft op die manier een grondslag om de vergunning te weigeren, omdat het initiatief niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit is ook in lijn met de Omgevingswet.
- De regeling is aanvullend op de huidige ruimtelijke regels. Dat betekent dat met de regeling in het Chw-plan de huidige regels niet worden vervangen. De regeling in het Chw-plan is pas van toepassing als een activiteit niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan, of in het geval dat er geen regels over de betreffende activiteit zijn gesteld in het geldende bestemmingsplan.
- Voor de begrippen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de Omgevingswet. Een aantal begrippen in de beleidsnota hebben andere formuleringen dan de definities die zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en/of de Omgevingswet.
    1. Dit is vertaald in de begrippen en wijze van meten van dit plan door de begrippen en wijze van meten op te nemen uit de beleidsnota. Voor begrippen die inhoudelijk gelijk zijn aan de formuleringen onder de Omgevingswet worden de begrippen uit het Bbl / Omgevingswet opgenomen. En worden daarmee de begrippen en wijze van meten uit de beleidsnota vervangen. Inhoudelijk blijft de strekking van elk begrip / wijze van meten gelijk ten opzichte van de beleidsnota. Maar ook hiermee wordt veder geanticipeerd op de Omgevingswet.
- De bruidsschat wordt nog niet betrokken in dit Chw-plan.
- Bij een toetsing van een aanvraag voor het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten wordt getoetst aan een open norm. Deze open norm wordt ingevuld door ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteiten. Zoals verwoord in de Beleidsregel vastgestelde Beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek” voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. In de regeling is een dynamische verwijzing opgenomen naar de beleidsregel.

De regeling in dit Chw plan geldt aanvullend op de bestaande bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 3 Anticiperen op de Omgevingswet - plansystematiek

3.1 Beleidskader

3.1.1 De Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Alle gemeenten hebben dan het omgevingsplan van rechtswege (ook wel het tijdelijk deel omgevingsplan genoemd). Hierin zitten onder andere alle geldende bestemmingsplannen en de bruidsschatregeling (de gedecentraliseerde Rijksregels). Het omgevingsplan van rechtswege is vanaf 1 januari 2024 in te zien in het Omgevingsloket (het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)). Hieraan worden alle nieuwe aanvragen en initiatieven getoetst.

Om zich voor te bereiden op deze zogeheten transitieperiode wordt in voorliggend plan geanticipeerd op de Omgevingswet, door een regeling op te stellen die zoveel mogelijk aansluit op de nieuwe wetgeving. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet. Deze regeling heeft uitsluitend betreffend op een aantal bouw- en gebruiksregels.

In voorbereiding op de Omgevingswet bleek dat op dit moment veel initiatieven die niet passen in het geldende bestemmingsplan toegestaan worden met toepassing van het kruimelgevallenbeleid. Dit beleid is voor inwoners en ondernemers niet in te zien via het Omgevingsloket, omdat dit beleid als los beleidsdocument naast het omgevingsplan van rechtswege blijft bestaan. Daarnaast betekent het dat initiatieven die niet in het omgevingsplan van rechtswege passen, maar wel altijd vergund werden op basis van het kruimelgevallenbeleid, met de komst van de Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden. Daarom is ervoor gekozen om het kruimelgevallenbeleid om te zetten naar een juridische regeling in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet om alvast voor te sorteren op de juridische regels die uiteindelijk een plek dienen te krijgen in het permanente omgevingsplan. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is niet hetzelfde als een omgevingsplan, maar hierbij kan al wel gebruik worden gemaakt van de ruimte die de Omgevingswet biedt om bepaalde regelgeving flexibeler in te vullen. Ook wordt in dit Chw-plan een (dynamische) verwijzing opgenomen naar het geldende arbeidsmigrantenbeleid.

Om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te kunnen stellen, is het ministerie van Binnenlandse Zaken gevraagd om het hele grondgebied van Teylingen hiervoor aan te wijzen. Deze status is toegekend. Zie voor een nadere toelichting subparagraaf 3.1.3.

3.1.2 Kruimelgevallenregeling onder de Omgevingswet

Het is belangrijk om de juridische regels op orde te hebben op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Dit schept duidelijkheid voor de plantoetsers, maar het geeft ook duidelijkheid en een betere juridische borging van de verleende vergunningen aan de initiatiefnemers.

Het opstellen van een Chw-plan geeft de gemeente de mogelijkheid om een ander type bestemmingsplan op te stellen dat meer aansluit bij de toekomstige structuur en systematiek van het omgevingsplan. Ook zijn er meer mogelijkheden om de juridische regeling flexibeler in te vullen.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt het onderscheid tussen artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 2 en 3 van de Wabo. Kort gezegd betekent dit dat kruimelgevallen niet meer bestaan onder de Omgevingswet.

De gemeente kan ervoor kiezen om de regels uit de Wabo kruimellijst geheel of gedeeltelijk als afwijkingsregels in het omgevingsplan op te nemen. Met het vertalen van de beleidsnota kruimelgevallen is in dit Chw-plan ervoor gekozen om de beleidsnota als afwijkingsregels op te nemen in het uiteindelijke omgevingsplan.

3.1.3 Chw-status

Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van Chw wetgeving. In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) staan de afwijkingen genoemd waarvan gebruik gemaakt kan worden.

Integrale benadering fysieke leefomgeving - artikel 7c BuChw

Door gebruik te maken van de Chw wetgeving kan voor de gemeente Teylingen 1 bestemmingsplan worden gemaakt waarin het kruimelgevallenbeleid wordt vertaald naar:

- Op elkaar afgestemde regels inzake de (huidige) kruimelgevallen voor bouw- en gebruiksactiviteiten (beleidsneutraal);
- Een integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving, toets aanvaarbaarheid (kleine) bouwwerken inclusief omgevingskwaliteit, op grond van bestaand beleid;
- Het waarborgen van omgevingskwaliteit. Door de koppeling naar de welstandsregels (toepassing open normen en de beleidsregel Welstand).

Daarnaast kan met de Chw wetgeving worden afgeweken de digitale aspecten zoals vastgelegd in de RO Standaarden 2012. In dit geval kan er onder meer gewerkt worden met als ware werkingsgebieden waaraan de verschillende regels gekoppeld kunnen worden. En met een inhoudsopgave van de regels die meer aansluit bij een alsware omgevingsplan.

Artikel 7c geeft de gemeenteraad daarnaast de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dit is nodig voor de planregels in voorliggend Chw-plan. Voor het bestemmingsplan moet namelijk gewerkt worden met een vergunningplicht die volgt uit bestaand beleid. Om daarmee op een innovatie wijze aan te kunnen sluiten op de systematiek van de Omgevingswet.

Daarnaast is in het verlengde hiervan ook artikel 7g aangevraagd. Feitelijk levert dat dezelfde mogelijkheden op als 7c, maar dan voor het hele ambtsgebied van de gemeente. Aangezien het om gemeentebreed beleid gaat is dit artikel nodig. Dit betreft dan alleen regels op grond van de bestaande beleidsnota's voor kruimelgevallen en de huisvesting van arbeidsmigranten

Artikel 7c BuChw maakt bovengenoemde afwijkingen van de huidige wetgeving mogelijk.

3.2 Plansystematiek kruimelgevallenregeling

Het is van belang dat de ambities en voorwaarden van op een adequate manier in het Chw-plan worden geregeld. De volgende wijze van regelen (plansystematiek) wordt aangehouden:

- Vergunningplicht voor de (voormalige) kruimelgevallen met bijbehorende beoordelingsregels. Bij de aanvraag activiteit bouwen wordt beoordeeld op onder meer de welstandsnota.
- Er wordt een overgangsbepaling opgenomen waarmee wordt gezorgd dat de regeling in voorliggend plan aanvullend is op de bestaande ruimtelijke regels. Dat betekent dat als een plan strijdig is met de huidige ruimtelijke regels, bijvoorbeeld bestemmingsplannen, getoetst wordt aan dit voorliggend plan. Dit geldt alleen voor de onderwerpen die in dit plan zijn geregeld, zoals bijbehorende bouwwerken. Daarnaast geldt deze regeling indien in de huidige geldende bestemmingsplannen geen regeling is opgenomen voor de betreffende activiteit.

Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.1.

3.3 Juridische planopzet

Het Chw-plan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het Chw-plan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Regels

In de regels worden aspecten zoals toegestane bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt zoveel mogelijk directe rechten met eenvoudige en duidelijke regels, die rechtszekerheid bieden. Deze regels gelden aanvullend op de bestaande geldende bestemmingsplannen.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal gebiedsaanduidingen is gebruikt om maatwerk regels te specifiëren voor een bepaald gebied.

Regelingen

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 2 Activiteiten - Bouwen

Hoofdstuk 3 Activiteiten - Gebruik

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 4 Planopzet

4.1 De planologische opgave

De opgave is om het huidige kruimelgevallenbeleid en de beleidsregel ''Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek" voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen te vertalen naar heldere en toetsbare regels. Waarbij er zoveel mogelijk wordt aangesloten op de Omgevingswet.

Plansystematiek

Voor het opstellen van de regeling is de volgende plansystematiek gehanteerd:

Het doel van dit plan is om het bestaande kruimelgevallenbeleid juridisch vast te leggen in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Hiervoor wordt de vergunning voor deze gevallen geregeld als een binnenplanse omgevingsvergunning (op grond van artikel 2.1, onder a, van de Wabo). Bij de regels over aan-huis-gebonden beroep en bedrijf en over de huisvesting van arbeidsmigranten gaat het om een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7c, veertiende lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

De regels in dit plan die zien op bouwactiviteiten zijn geformuleerd als beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning. Hier is voor gekozen om alvast zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wetgevingstechniek die in het omgevingsplan gehanteerd zal worden. De vergunningplicht zelf is bij deze activiteiten niet opgenomen, omdat die vergunningplicht in de Wabo is opgenomen, namelijk in artikel 2.1, onder a.

Omdat dit plan aanvullend is ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen, is er in artikel 3 een voorziening getroffen om te waarborgen dat er niet alsnog een buitenplanse vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig is vanwege het niet voldoen aan de regels uit het 'reguliere' bestemmingsplan dat op een bepaalde locatie geldt. Deze voorziening houdt in dat dit plan, voor de onderwerpen die erin geregeld worden, in de plaats treedt van het 'reguliere' bestemmingsplan dat ter plaatse geldt. Met andere woorden: op het moment dat dit plan van toepassing is op een activiteit is het 'reguliere' plan niet meer van toepassing, waardoor er ook geen buitenplanse vergunning nodig is om van dat plan af te wijken.

Dat het plan aanvullend is op de reeds geldende bestemmingsplannen geldt ook voor de dubbelbestemmingen. De regeling in voorliggend plan leidt niet tot een aanpassing van de dubbelbestemmingen. Dus ook bijvoorbeeld de bescherming van de molenbiotoop blijft behouden. In voorliggend plan worden geen activiteiten geregeld waarmee de regeling van voorliggend plan in plaats kan treden van de regeling voor de dubbelbestemmingen.

4.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In Hoofdstuk 1 is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

In artikel 3 is de regeling opgenomen ten aanzien van de werking van dit Chw plan ten opzichte van reeds vastgestelde bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Activiteiten - Bouwen

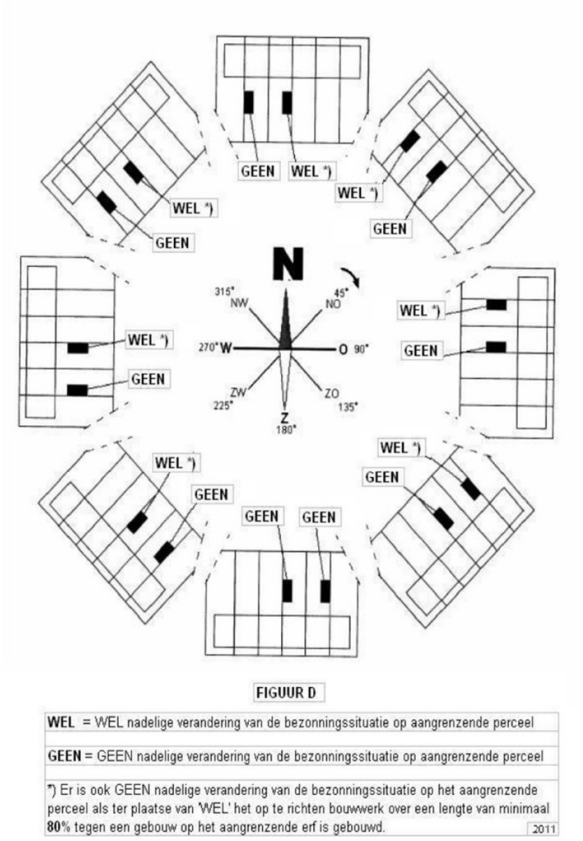
In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bouwregels geregeld. In ieder artikel is per activiteit bepaald welk bebouwingsregels er gelden.

In de regels zijn een aantal afbeeldingen opgenomen. Bijvoorbeeld om te duiden op welke soort situatie de regeling betrekking heeft.

Onderstaand volgen nog een aantal afbeeldingen die uitsluitend als verduidelijking dienen voor de interpretatie van de regels.

Ter verduidelijking van de bepaling in artikel 4.1, eerste lid, onder g. kan onderstaande afbeelding worden gehanteerd.

FIGUUR D:



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal **80%** tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd. 2011

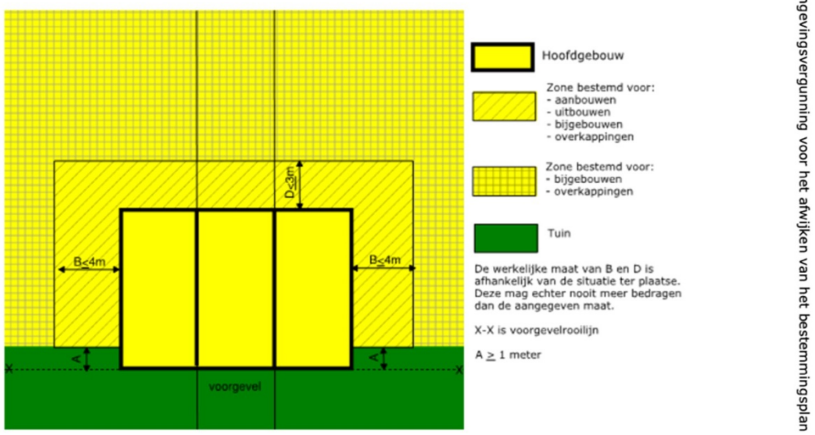
Afbeelding ter verduidelijking bij artikel 4.2 eerste lid, onder g

Ter verduidelijking van de bepaling in artikel 4.1 kan onderstaande afbeelding worden gehanteerd.

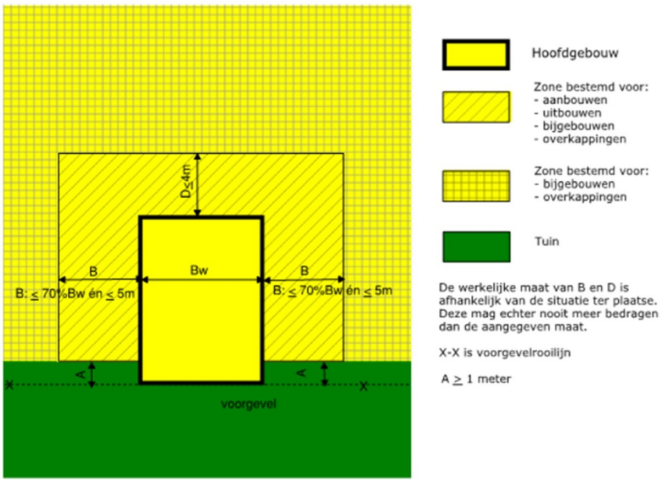
FIGUUR E

Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Noot: Dit zijn tekeningen behorende bij standaard situaties



Woonblok met aaneengebouwde woningenof meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen /woonblok met gestapelde woningen



Vrijstaande woning

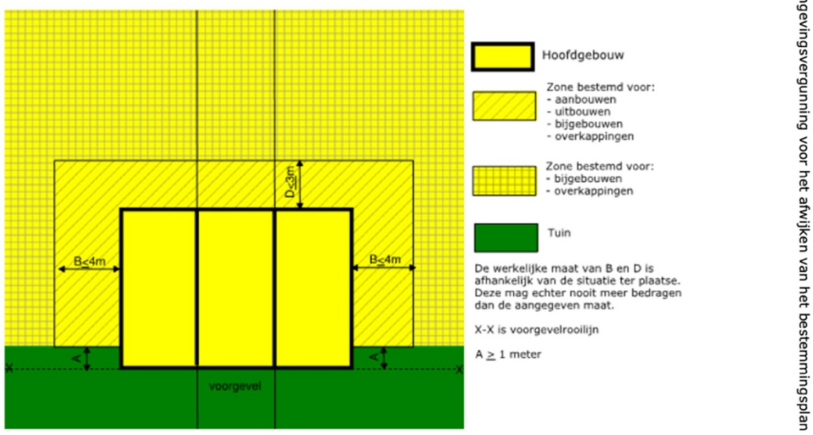
Afbeelding ter verduidelijking bij artikel 4.2

Ter verduidelijking van de bepaling in artikel 5.1 kan onderstaande afbeelding worden gehanteerd.

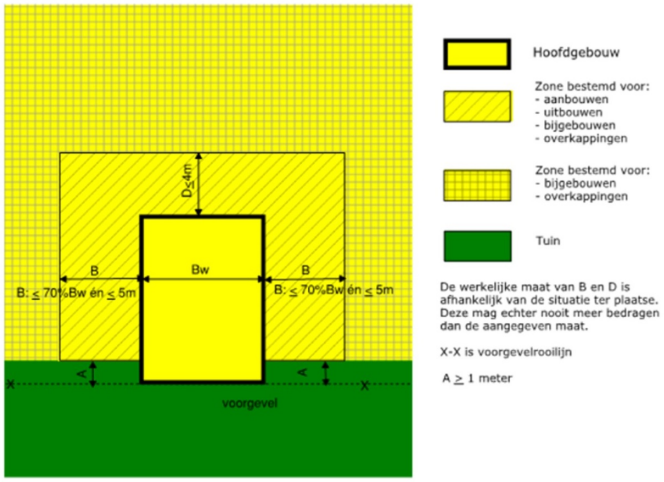
FIGUUR E

Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Noot: Dit zijn tekeningen behorende bij standaard situaties



Woonblok met aaneengebouwde woningenof meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen /woonblok met gestapelde woningen



Vrijstaande woning

Afbeelding ter verduidelijking bij artikel 5.2

Hoofdstuk 3 Activiteiten - Gebruik

In Hoofdstuk 3 zijn de in het plan voorkomende gebruiksactiviteiten en bijbehorende regels geregeld. In ieder artikel is per gebruiksactiviteit bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.1) staat het algemene verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door middel van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd.

Voorliggend Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch borgen aanvullende regels voor bouwen en gebruik. Hetgeen voortkomt uit bestaand gemeentelijk beleid en een vastgestelde regionale beleidsregel. Aan dit Chw plan zijn, behoudens de (ambtelijke) kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden. De wijzigingen die met dit Chw plan worden doorgevoerd, leiden niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gedurende de ter visie legging zijn de wettelijke overlegpartners tevens in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen, dit wordt in de navolgende subparagraaf toegelicht.

5.2.2 Zienswijzenprocedure

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 de nota zienswijzen zijn de zienswijze en de overlegreactie samengevat en van een passende beantwoording voorzien. De nota is toegevoegd als bijlage 1.

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook wordt een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. De regeling m.b.t. logies verstrekking aan arbeidsmigranten is aangepast.
2. Artikel 4.1 lid 2 onder d is aangepast naar aanbouw en uitbouw.
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.
4. 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.

5.3 Crisis- en herstelwet

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft, naar aanleiding van het verzoek van de gemeente, het gemeentelijk grondgebied Teylingen aangewezen als een gebied waar artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing is (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet zesentwintigste tranche, 1 december 2023). En waar het dus mogelijk is om gebruik te maken van deze wet.

De Crisis- en herstelwet (hierna Chw) is daarmee van toepassing op dit bestemmingsplan.

Toelichting & Motivering toepassing Chw

De Chw voorziet in een drietal soorten maatregelen:

1. Procedurele maatregelen (hoofdstuk 1)
2. Bijzondere voorzieningen (hoofdstuk 2)
3. Wijziging van bestaande regelgeving (hoofdstukken 3 en 4).

Specifiek voor dit bestemmingsplan worden de maatregelen genoemd onder 2. toegepast.

Maatregel 2

Voor voorliggend bestemmingsplan wordt hoofdstuk 2 van de wet toegepast.

In hoofdstuk 2 gaat het in afdeling 2 om het bij wijze van experiment afwijken van bestaande regelgeving. Op deze manier kan er als voorbereiding op de Omgevingswet alvast gebruik gemaakt worden van de regelgeving van de Omgevingswet. Uitsluitend voor een aantal aanvullende bouw- en gebruiksregels.

Motivering toepassing hoofdstuk 2 Chw

Dit hoofdstuk kan worden toegepast omdat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.4 van het hoofdstuk. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld krachtens artikel 3.1, eerste lid, van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt opgesteld op een wijze dat het aan de regels van de Omgevingswet voldoet. Hiermee is afdeling 2, van hoofdstuk 2, van de Chw op dit besluit van toepassing.

Het aspect Chw is nader toelicht in subparagraaf 3.1.3.