Raadsvoorstel Besluitvormend

Bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-173247
datum collegevergadering:	31 augustus 2021
datum raadsvergadering:	4 november 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Fedor Jansen
e-mailadres:	F.Jansen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1: Het bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10031-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ganzenwei 230, Warmond' voorziet in het wijzigen van de bestemming van een bestaande groenstrook (bestemming groen), gelegen ten westen van de bestaande woning aan de Ganzenwei 230 te Warmond, naar een woonbestemming zonder bouwvlak. Op 12 september 2017 is een tijdelijke vergunning voor 10 jaar verleend aan de bewoners van deze naastgelegen woning om de grond als tuin ten behoeve van de woning te mogen gebruiken. Deze verleende vergunning is een erfenis van het op 30 maart 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1A, Warmond'. De bewoners van Ganzenwei 230 hebben destijds aangegeven moeite te hebben met dit inmiddels vastgestelde bestemmingsplan vanwege een inperking van de privacy en het groenbeeld vanaf hun woonperceel. Ter compensatie zijn afspraken gemaakt over de aankoop van de betreffende groenstrook. De wens is om deze groenstrook permanent bij de woning als tuin te betrekken. Recent hebben deze bewoners de grond aangekocht en is de grond officieel hun eigendom. Het bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond' voorziet in een planologische regeling om het gebruik als tuin ten behoeve van het wonen permanent vast te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt daarom om het voorliggende bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestaand kader en context
Het bestaande kader bestaat uit het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond 2009. De betreffende groenstrook is binnen dit bestemmingsplan logischerwijs bestemd met de bestemming ‘groen’. In 2017 is er een tijdelijke vergunning verleend voor 10 jaar aan de bewoners van de woning op de Ganzenwei 230, Warmond om de betreffende groenstrook als tuin bij de woning te mogen betrekken. Inmiddels hebben zij ook de grond aangekocht en is het stukje grond officieel hun eigendom. In navolging van de tijdelijk verleende vergunning wordt de omzetting van het gebruik als groenstrook naar wonen permanent vastgelegd.

Beoogd effect
Het doel is om de groenstrook permanent als tuin bij de woning aan de Ganzenwei 230 te betrekken door het een woonbestemming te geven. De grond is al aangekocht door deze bewoners en is dus officieel hun eigendom. Door in te stemmen met het plan wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die met de bewoners van de Ganzenwei 230 zijn gemaakt ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Van den Woudestraat 1A, Warmond'. Als bijkomend voordeel voor de gemeente geldt dat de gemeente geen onderhoud meer hoeft te verrichten aan deze groenstrook omdat het eigendom overgedragen is.

Argumenten
1.1 Er wordt uitvoering gegeven aan de eerder gemaakte afspraken met de bewoners van de Ganzenwei 230.
Met bewoners van de Ganzenwei 230 is afgesproken dat zij de betreffende groenstrook mogen aankopen en vervolgens logischerwijs ook mogen gebruiken als tuin (woonbestemming zonder bouwvlak). Voor dit gebruik is al een tijdelijke vergunning verleend en de grond is al aangekocht. Dit bestemmingsplan voorziet in een permanente regeling.

1.2 Er wordt een passende ruimtelijk/ juridische regeling opgenomen in het bestemmingsplan.
De groenstrook wordt met het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de bestemming 'wonen'. Er wordt geen bouwvlak aan de woonbestemming toegekend waardoor er alleen bebouwingsmogelijkheden zijn voor bijgebouwen zoals schuurtjes en andere ondergeschikte bouwwerken ten behoeve van een woonerf. Een klein strookje van een meter tot het openbare water wordt bestemd als 'tuin'. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, maar bijvoorbeeld wel bouwwerken zoals een aanlegsteiger in verband met het nabijgelegen water. Dit komt overeen met de regels die gelden voor de andere woningen in de omgeving waarvoor het bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009' geldt. Het toekomstige gebruik van de groenstrook sluit dus aan bij de regels die ook al van toepassing zijn op woningen in de omgeving.

1.3 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor een groot gedeelte wordt verwezen naar de verleende vergunning uit 2017 omdat in het kader van die vergunning de goede ruimtelijke ordening in een eerder stadium al aangetoond is. De omstandigheden zijn sindsdien niet noemenswaardig gewijzigd, waardoor de motivering uit 2017 nog steeds volstaat.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De ter inzage legging is gepubliceerd in de Teylinger, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er zijn geen reacties ontvangen. Niet gebleken is dat er in de omgeving bezwaren leven die aanleiding geven om het plan niet vast te stellen.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiële consequenties
Er is geen sprake van een bouwplan zoals het Bro omschrijft. Er bestaat daarom geen mogelijkheid om voor dit plan een exploitatieplan vast te stellen en daarnaast ook geen noodzaak voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Met de bewoners van de Ganzenwei 230 is afgesproken dat de gemeente de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan op zich neemt. Het plan wordt gefinancierd vanuit het jaarlijks beschikbare budget voor het opstellen van bestemmingsplannen. De totale kosten bedragen € 2780,-. Een groot deel van deze kosten zijn al voldaan.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het plan is op grond van artikel 1.3.1. Bro voorgelegd aan de vaste vooroverlegpartners van de gemeente Teylingen. Er is geen inhoudelijke reactie op het concept plan gekomen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De ter inzage legging is gepubliceerd in de Teylinger, De Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er zijn geen reacties ontvangen. Geconcludeerd moet worden dat er voor dit kleinschalige plan voldoende gedaan is om belanghebbenden te informeren en daarbij is niet gebleken dat er vanuit de omgeving zwaarwegende bezwaren leven die aanleiding zouden geven om het plan niet vast te stellen.

Duurzaamheid
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestemming groen naar wonen (zonder bouwvlak). Duurzaamheidsaspecten spelen geen rol omdat er geen bouwplan ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Het besluit is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

Urgentie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- Toelichting bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond
- Regels bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond
- Verbeelding bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond.

het college van burgemeester en wethouders,

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 5 augustus 2021 met als onderwerp Bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1: Het bestemmingsplan Ganzenwei 230, Warmond met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021WAR10031-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 november 2021

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter