

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' - Besluitvormend

doel:	besluitvormend
aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	155999
datum voorstel:	10 mei 2016
datum collegevergadering:	17 mei 2016
datum raadsvergadering:	22 september 2016
agendapunt:	-
portefeuillehouder:	Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar:	Josephine Braam
e-mailadres:	jac.braam@teylingen.nl

Wij stellen voor:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de *Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen* van 10 mei 2016 in behandeling te nemen en gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2014SAS05006-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen van 10 mei 2016.

Besluitpunt 3:

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' is erop gericht om 6 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren aan de zijde van Planetenplein 14-26 inclusief openbare ruimte. Het bouwblok richt zich met haar voorgevel naar het Planetenplein. De woningen hebben een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De woningen worden ontsloten via een woonstraat die aansluit op de Rusthofflaan. In deze nieuwe woonstraat zijn ook parkeerplaatsen voor auto's voorzien. De nieuwe woonstraat is doodlopend voor autoverkeer, voor fiets- en voetgangers is het wel mogelijk door te steken naar de Apollolaan (achter woningen Apollostraat 1-8). Voor de nieuwe woningen (zijde Planetenplein) is een calamiteitenpad voorzien, waardoor de nieuwe woningen maar ook de bestaande woningen Planetenplein 14-26 bereikbaar worden voor hulpdiensten. Door dit calamiteitenpad wordt er een langzaam verkeersverbinding gemaakt tussen de Apollostraat en het Planetenplein. Dit pad zal worden afgesloten met paaltjes. De planologische uitwerking voegt zich daarmee goed in de bestaande stedelijke omgeving. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Bestaand kader en context

Tot enkele jaren geleden was op het perceel Menneweg 55a het aannemersbedrijf Meeuwissen gevestigd. In 2011 is een verzoek gedaan om te bouwen van woningen op dit terrein. Het is wenselijk de bedrijfsbestemming ter plaatse te beëindigen.

In het bestemmingsplan Sassenheim Oost (2007) was met deze functiewijziging al rekening gehouden, voor dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat er maximaal 6 woningen mogelijk zijn, waarvan 1 vrijstaande aan de zijde van de Menneweg, ter plaatse van het bedrijfspand Menneweg 55a en 5 rijwoningen aan zijde Planetenplein 14-26.

Thans ligt er een verzoek van de bouw van zes grondgebonden eengezinswoningen aan de zijde van het Planetenplein. Dit voorstel past niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid van Sassenheim Oost 2007. Om medewerking te kunnen verlenen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Op april 2015 hebben wij besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan "Menneweg 55a, Sassenheim" en de inspraakprocedure hiervoor te starten.

In januari 2016 is het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan waren erop gericht om de bouw van 4 eengezinswoningen en 4 appartementen aan de zijde van het Planetenplein mogelijk te maken. De bedrijfsbestemming aan de voorzijde Menneweg 55a vervalt. In het voorontwerp was hier nog een bouwvlak ten behoeve van een vrijstaande woning opgenomen, deze is in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming wonen (zonder bouwvlak) en tuin ten behoeve van de bestaande woning Menneweg 55. De woning Menneweg 55 is conserverend bestemd.

Beoogd effect

Het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied. Woningbouw op deze locatie sluit aan bij de aanwezige functies in de omgeving. Het plangebied wordt goed ontsloten en het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. De planologische wijzigingen voegen zich daarmee goed in de bestaande stedelijke context.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twaalf zienswijzen ontvangen, waarvan vijf van overlegpartners. Zij geven aan in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er zeven zienswijzen ontvangen van omwonenden. De zienswijzen komen voor een groot deel overeen met de argumenten die ook naar voren zijn gekomen in het kader van de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is besloten om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen in zes eengezinswoningen aan de zijde van het Planetenplein in plaats van vier eengezinswoningen en twee benedenwoningen en twee bovenwoningen die in het ontwerp bestemmingsontwerp waren opgenomen.

1.2 Hierdoor wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen.

Doordat er geen bovenwoningen gerealiseerd worden zal er minder zicht op aangrenzende percelen zijn. Er worden nu zes eengezinswoningen gerealiseerd in plaats van acht woningen. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid zijn er 1,8 parkeerplaatsen per grondgebonden woning nodig, voor dit plan dus 11 parkeerplaatsen. In het vast te stellen plan zijn er 15 openbare parkeerplaatsen voorzien. De overmaat kan een positieve bijdrage leveren aan de ervaren parkeerdruk in de omgeving.

1.3 Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van zes grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Er is een passende bestemmingsregeling opgesteld, die voorziet het planologisch mogelijk maken van de grondgebonden woningen met

bijhorende bestemmingen (tuin en wonen zonder bouwvlak), de bestemming wonen zonder bouwvlak ter plaatse van het voormalige bedrijfspand en de bestemming verkeersverblijfsgebied ter plaatse van het hulpdiensten pad aan de zijde Planetenplein en de woonstraat met parkeergelegenheid die aansluit op de Rusthofflaan.

2.1 Gewijzigde vaststelling is nodig.

In het vast te stellen plan zijn wijzigingen aangebracht, om zo deels gehoor te geven aan de ingebrachte zienswijzen. Een volledig overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kunt u vinden in paragraaf 1.2 en hoofdstuk 3 van de Nota van beantwoording zienswijzen tevens nota van wijzigingen/

3.1 Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kosten verhaal is geregeld. In een addendum hierop (mei 2016) is een afdracht aan het volkshuisvestingsfonds geregeld om te voldoen aan de beleidsdoelstelling van 30% sociale woningbouw.

Overwegingen

Investia vastgoed en mevrouw Meeuwissen hebben een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van zes eengezinswoningen op perceel Menneweg 55a aan de zijde van het Planetenplein te Sassenheim.

In februari 2014 is in de Gemeenteberichten in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voornemen bekendgemaakt dat met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' is gestart;

Wij hebben in april 2015 besloten in te stemmen met een voorontwerp bestemmingsplan voor de percelen Menneweg 55 en 55a te Sassenheim;

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening tevens in een inspraakprocedure gestart. Hiervan is op 15 april 2015 mededeling gedaan in de Gemeenteberichten in De Teylinger en op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure van 16 april tot 27 mei 2015 ter inzage voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn vier vooroverlegreacties (van instanties) ontvangen en negen inspraakreacties van twaalf omwonenden. Drie instanties gaven aan geen opmerkingen te hebben, de vierde het Hoogheemraadschap Rijnland gaf aan dat demping van de watergang gecompenseerd dient te worden. In het voorontwerp was daar al in voorzien. De inspraakreacties van omwonenden richten zich met name op het proces, derving woongenot, parkeerdruk, verkeersveiligheid / wijze ontsluiting en water(overlast). De ontvangen reacties hebben geen aanleiding gegeven af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan of het bestemmingsplan te wijzigen. Wel is de toelichting op onderdelen verduidelijkt. Van de inspraak en het vooroverleg is verslag gedaan in Hoofdstuk 7 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode van zes weken zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Gemeenteberichten in De Teylinger en de Staatscourant van 20 januari 2016.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ontvangen, waarvan vijf van overlegpartners en zeven van omwonenden.

Er is aanleiding gebleken om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, hierdoor kan een deel van de ingebrachte zienswijzen (privacy en deels parkeren) worden weggenomen. Een deel van de ingebrachte argumenten heeft betrekking op de verkeersontsluiting van de nieuwe woonstraat. Twee omwonenden geven aan dat naar hun oordeel een verkeersonveilige situatie ontstaat als de nieuwe woonstraat aansluit op de Rusthofflaan. Zij geven de voorkeur aan een ontsluiting via de Menneweg. Op basis van de ingebrachte argumenten is het verkeersrapport herzien. Dit heeft niet geleid tot een gewijzigde conclusie.

Daarnaast ervaren omwonenden parkeerdruk. Ze zijn van mening dat deze ontwikkeling daarom niet kan plaats vinden. De ontwikkeling van zes grondgebonden eengezinswoningen voldoet echter aan de parkeernormen zoals vastgesteld in het gemeentelijk beleid. Er is worden zelf vier parkeerplaatsen meer in het plan gerealiseerd dan nodig volgens de parkeernormen. De ervaren parkeerproblematiek in de omgeving kan niet worden toegeschreven aan de woningbouwontwikkeling.

Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot water(overlast) is een aanvullende notitie gemaakt. Hierin is aangegeven dat er extra drainage wordt aangelegd om de grondwaterstand te verlagen. Het valt niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan de huidige hoge grondwaterstand in de omgeving te verlagen. In de onderzoeken is aangegeven dat het plan zelf voldoet aan de eisen die het keur stelt. Door het aanleggen van extra drainage onder de nieuwe woonstraat wordt zelfs meer gedaan dan wettelijk nodig.

De ingebrachte zienswijzen met betrekking tot derving woongenot en vermindering bezonning kunnen niet geheel worden weggenomen. Op basis van de bezonningstudie wordt geoordeeld dat de vermindering van de bezonning acceptabel is in een bestaande stedelijke omgeving. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid Menneweg 55a waren hier al vijf grondgebonden woningen mogelijk. Vijf overlegpartners hebben een zienswijzen ingediend. Zij gaven alle aan geen belang of geen bezwaar te hebben op het ontwerp bestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap Rijnland geeft in hun zienswijze aan dat er per 1 juli 2015 een nieuwe keur is. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen inhoudelijke wijziging op het bestemmingsplan.

Kantttekeningen

geen

Financiële consequenties

Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Hierdoor zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente Teylingen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' heeft volgens de reguliere fasering van een bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage hebben gelegen.

Op basis van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is het vast te stellen plan gewijzigd. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen.

Duurzaamheid

De woningen voegen zich goed in de bestaande stedelijke structuur.

Realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt als duurzaam beoordeeld.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat de woningen een GPR score van ten minste een score van zeven halen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit raadsvoorstel is alleen van toepassing voor de gemeente Teylingen

Urgentie

Bij de initiatiefnemer verwacht dat medio 2016 bestemmingsplan ter vaststelling wordt geagendeerd bij de gemeenteraad.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Overzicht stukken behorende bij raadsvoorstel vast te stellen bestemmingsplan Menneweg 55a, Sassenheim. (NL.IMRO.1525BP2014SAS05006-401).

Overzicht van stukken die integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

- 0.a Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim (.pdf)
- 0.b Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim (.doc)

- 1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim'.
- 2. Planregels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim'.
- 3. Nota beantwoording zienswijzen en Nota van Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim
- 4. Bijlagen behorend bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim'.
 - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
 - Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
 - Bijlage 3 Bodemonderzoek
 - Bijlage 4 Flora en Fauna onderzoek
 - Bijlage 5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix
 - Bijlage 6 Verkeersonderzoek
 - Bijlage 7 Advies dempen watergang
 - Bijlage 8 Brief actualiteit onderzoeksrapporten
 - Bijlage 9 Brief rapportage archeologie
 - Bijlage 10 Vleermuizenonderzoek
 - Bijlage 11 Bezonningsstudie
 - Bijlage 12 Inspraak- en vooroverlegnota Bestemmingsplan Menneweg 55a, Sassenheim

Ontwerp bestemmingsplan

- 5. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim
- 6. Planregels en toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim
- 7. Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 17 mei 2016,

gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de wet ruimtelijke ordening

besluit:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de *Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen* van 10 mei 2016 in behandeling te nemen en gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Menneweg 55a, Sassenheim' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2014SAS05006-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen van 10 mei 2016.

Besluitpunt 3:

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 september 2016,

de griffier

Robert van Dijk

de voorzitter

Carla G.J. Breuer