

Nota van beantwoording
Inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Menneweg 14, Sassenheim

*Versie: 13 januari 2021
Opsteller: Fedor Jansen
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen:*





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	p. 3
2. vooroverlegreactie +beantwoording	p. 4
3. Conclusie.....	p. 6



1 Inleiding

Het concept- ontwerpbestemmingsplan Menneweg 14, Sassenheim

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Menneweg 14 in Sassenheim een vrijstaande woning te realiseren. De locatie is gelegen op de hoek van de Menneweg en de Charley Tooroplaan. Voorheen was ter plaatse een wasserij gevestigd. Echter zijn de bedrijfsmatige activiteiten inmiddels gestaakt en is de locatie braakliggend.

Het initiatief past echter niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim Oost', vastgesteld op 29 juni 2017. Op dit moment is het plangebied grotendeels voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De realisatie van een vrijstaande burgerwoning is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden heeft de initiatiefnemer diverse gesprekken met de gemeente gevoerd. Het resultaat van deze gesprekken is het beoogde plan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Vooroverlegreacties

Er zijn 2 vooroverlegreacties ontvangen waarbij er in 1 reactie wordt verzocht om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan. De reacties worden in deze nota samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tevens wordt geconcludeerd of de reactie aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het concept- ontwerpbestemmingsplan. Nadat het college besloten heeft om in te stemmen met de beantwoording van de reactie en de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten, ligt het plan voor zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan en de beantwoording van de eventuele zienswijzen.



2 Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie 1

1. Beschrijving gebied

In paragraaf 4.2 'Provinciaal Beleid' wordt onder de laag 'natuur en cultuurlandschappen' (pagina 15) dat het plangebied zich bevindt in een bollenlandschap. Indien er is het daar niet mee eens omdat het plangebied zich bevindt in de bebouwde kom van Sassenheim. Met een bollenlandschap wordt doorgaans een wijds en open landschap bedoeld met percelen bestemd voor de agrarische bollenteelt. De beschrijving van het gebied geeft teveel een algemene beschrijving van het bollenteeltgebied en niet van de omgeving van het plangebied.

Reactie gemeente Teylingen

De betreffende paragraaf waar indiener naar verwijst betreft een uiteenzetting van het provinciale beleid. In de kwaliteitskaart van de provincie wordt onder de laag 'natuur en cultuurlandschappen' het plangebied aangeduid als een bollenlandschap. De gehele bollenteeltregio is als zodanig aangeduid. Het betreft hier inderdaad een algemene beschrijving van het bollenteeltgebied op basis van de kaartlaag 'natuur en cultuurlandschappen'. In de kaartlaag 'laag van de stedelijke occupatie' is tevens te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de bebouwde Kom in Sassenheim. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op grond van het ingebrachte punt. Immers voorziet de paragraaf in een uiteenzetting van het provinciaal beleid zoals dat is opgesteld door de provincie. Dat betreft een vast onderdeel van het bestemmingsplan.

2. Archeologie

Indiener van de reactie verneemt graag welke oppervlakte maten het woonhuis precies zal hebben. Zodat beoordeelt kan worden of er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de vrijstellingsmaten voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek naar verwachting niet overschreden worden. Los daarvan verzoekt indiener om een archeologisch proefsleuven onderzoek uit te voeren. Immers kunnen er cultuurhistorische en archeologische waarden aan het plangebied worden toegekend.

Reactie Gemeente Teylingen

De Omgevingsdienst West Holland (ODWH) adviseert de gemeente omtrent het onderdeel archeologie in het bestemmingsplan. Uit het advies van de ODWH volgt dat het archeologisch beleid in het bestemmingsplan op correcte wijze uiteengezet is. In paragraaf 5.4 'Waterhuishouding' is te lezen dat de toekomstige woning een oppervlak zal hebben van ongeveer 310 m². Dit zal voor de volledigheid ook worden opgenomen in de paragraaf over archeologie. In het bestemmingsplan zijn de juiste archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Voor het grootste gedeelte van het plangebied en de situering van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming waarde archeologie- 1. Binnen deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan 30 cm die tevens over een groter oppervlak dan 250 m² worden uitgevoerd. Voor een kleiner deel van het plangebied en het bouwvlak geldt de dubbelbestemming waarde archeologie- 3. Binnen deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ingrepen dieper dan 30 cm die tevens over een groter oppervlak dan 500 m² worden uitgevoerd.



Van belang is of het plan voorziet in bodemingrepen binnen de dubbelbestemming waarde archeologie- 1 die het vrijstellingsoppervlak van 250 m2 overschrijden. Op dit moment is dat voor de bestemmingsplanprocedure niet heel relevant. Immers zijn de correcte archeologische dubbelbestemmingen opgenomen en wordt daardoor gewaarborgd dat archeologische onderzoeken worden uitgevoerd indien dat noodzakelijk blijkt. Bij het aanvragen van de bouwvergunning (na de vaststelling van het bestemmingsplan) zal beoordeeld worden in hoeverre een archeologisch onderzoek wel of niet nodig is. Immers dient het ontwerp voor de woning in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning concreet te zijn. In dit stadium hoeft dat nog niet. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een eventueel archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning en dat volstaat. Dit wordt onderschreven door de Omgevingsdienst West Holland die de gemeente adviseert over archeologische aspecten. De gemeente gaat de initiatiefnemer niet op voorhand verplichten een archeologisch onderzoek uit te moeten voeren, terwijl op dit moment nog niet zeker is dat dit ook noodzakelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de paragraaf over archeologie worden opgenomen dat de woning ongeveer een oppervlak van 310 m2 zal hebben.

Vooroverlegreactie 2

Opkomsttijd brandweer

Vooroverlegreactie 2 betreft een advies aan de initiatiefnemers van het plan en de gemeente. In de reactie wordt vermeld dat de wettelijke opkomsttijd van de brandweer bij een calamiteit met 1 minuut wordt overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke behoren te voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Reactie gemeente Teylingen

Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen en initiatiefnemer wordt hiervan op de hoogte gebracht.



3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Vooroverlegreacties aanleiding geven om minimale wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het concept- ontwerpbestemmingsplan door te voeren. In de paragraaf over archeologie (paragraaf 5.7) zal worden vermeld dat de woning ongeveer een bebouwd oppervlak zal hebben van 310 m².