



Besluit van College van burgemeester en wethouders Teylingen

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-21-226773/Vaststelling Wijzigingsplan 1 Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost"
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-21-226773/D - 614151
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. M.E.I. Volten, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Teylingen d.d. 31 jan 2023

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. Het "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" " met identificatienummer NL.IMRO.1525.WP2022.SAS05014-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Op 7 mei 2021 ontving de gemeente van ontwikkelaar Beljon B.V. een principeverzoek voor medewerking aan de bouw van vier nieuwe vrijstaande woningen en het veranderen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het voormalige bedrijfssperceel Adelborst van Leeuwenlaan 15A in Sassenheim. Deze locatie is gelegen in de bebouwde kern van Sassenheim. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Sassenheim-Oost, omdat hier nog een bedrijfsbestemming geldt. In dit bestemmingsplan is alleen ook al voorzien in herontwikkeling van deze locatie met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid voor een woonbestemming. Hiermee wordt een bedrijfslocatie dat gelegen is in woongebied veranderd naar een locatie met woningen dat ruim is opgezet en daarmee passender is in de bestaande woonomgeving.

Het ontwerp "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" " heeft ter inzage gelegen van 13 oktober tot en met 23 november 2022. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingebracht.

Het college heeft besloten om het "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan en geen exploitatieplan vast te stellen.



Inleiding	Op 7 mei 2021 ontving de gemeente van ontwikkelaar Beljon B.V. een principeverzoek voor medewerking aan de realisatie van vier nieuwe vrijstaande woningen en het veranderen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het voormalige bedrijfsperceel Adelborst van Leeuwenlaan 15A in Sassenheim. Deze locatie is gelegen in de bebouwde kern van Sassenheim. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Sassenheim-Oost, omdat ter plaatse nog een bedrijfsbestemming geldt. In dit bestemmingsplan is echter ook al voorzien in herontwikkeling van deze locatie door middel van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen. Er is dan ook verzocht om op basis van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan het plan voor woningbouw. Het ontwerp "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" " heeft ter inzage gelegen van 13 oktober tot en met 23 november 2022. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingebracht. Geadviseerd wordt om het "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan en geen exploitatieplan vast te stellen.
Wat willen we bereiken	Doel van dit voorstel is de vaststelling van het "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost".
Waarom nemen we dit besluit: argumenten	<i>1.1 In het geldende bestemmingsplan "Sassenheim-Oost" wordt voorzien in deze ontwikkeling.</i> Het plangebied is gelegen in wijzigingsgebied 6 dat is opgenomen in bestemmingsplan "Sassenheim-Oost". Voor dit wijzigingsgebied (Wijzigingsgebied Adelborst van Leeuwenlaan 5, 5a, 5b, 15a en deel Sassenheimervaart) geldt dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen naar de volgende bestemmingen": Wonen - 1, Wonen - 2, Tuin, Groen, Water, Verkeer - Verblijfsgebied en met dien verstande dat: 1. ten hoogste 16 woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat bestaande bedrijfswoningen buiten beschouwing blijven; 2. de woningdichtheid ten hoogste 26 woningen per hectare bedraagt, met dien verstande dat water en de bestaande bedrijfswoningen bij de berekening van de woningdichtheid buiten beschouwing blijven; 3. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan; 4. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen; 5. de bouwhoogte niet meer dan 11 meter mag bedragen; 6. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de bouwhoogte van woningen, gesitueerd aan de zijde van de Adelborst van Leeuwenlaan, niet meer bedragen dan 9 meter; 7. een zone van 10 m ten opzichte van de waterkant van de Sassenheimervaart in acht wordt genomen, waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan; 8. woningen, geïntendeerd op de Sassenheimervaart, worden uitsluitend gebouwd als vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen;



9. wordt voldaan aan de Algemene wijzigingsvoorwaarden, zoals genoemd in artikel 30.3 van het geldende bestemmingsplan.

Het verzoek voldoet aan alle bovengenoemde voorwaarden. Overigens zal niet het gehele wijzigingsgebied in één keer worden ontwikkeld. Het noordwestelijke deel van de bedrijfsbestemming -Adelborst van Leeuwenlaan 5A en 5B- maakt geen deel uit van deze procedure. Dit deel zal op een later moment verder ontwikkeld kunnen worden.

1.2 Dit plan voegt zich beter in de bestaande woonomgeving.

In aanvulling op het vorige argument, zullen ruim opgezette woonkavels zich beter voegen in de bestaande woonomgeving dan een bedrijf. Om die reden is in het bestemmingsplan Sassenheim-Oost geanticipeerd op wonen als passende vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging ter plaatse.

1.3 Het is een wettelijke verplichting om het ontwerp wijzigingsplan voor zes weken ter inzage te leggen.

Voordat het wijzigingsplan onder bevoegdheid van het college kan worden vastgesteld, dient het ontwerp wijzigingsplan voor zes weken ter inzage te worden gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

1.4 Ontheffing van de Wet geluidhinder is noodzakelijk en verleend.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaaï. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Teylingen te nemen. Het ontheffingsbesluit is inmiddels genomen.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer om de plankosten voor de planologische procedure te kunnen verhalen en afspraken te maken over planschade en bouw- en woonrijp maken voor zover het plangebied aansluit bij openbaar terrein.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

n.v.t.

Wat kost het

Het opstellen van het wijzigingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk de advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de ruimtelijke procedure. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst worden verantwoord in de P&C rapportages Teylingen.



Aanpak, uitvoering en participatie	Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van zijn bouwvoornemen. De omwonenden staan positief tegenover het plan. Het besluit en de kennisgeving van de ter inzage legging zijn gepubliceerd in de Teylinger en op de gemeentewebsite en er zijn geen zienswijzen ingekomen. Gezien de aard en omvang van het plan is op deze wijze in voldoende mate rekening gehouden met participatie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat het hier gaat om een wijzigingsplan en de voorwaarden voor het verlenen van medewerking al vastliggen in het geldende bestemmingsplan "Sassenheim-Oost". Dat betekent dat als initiatiefnemer aantoont dat er aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt er in principe ook voldaan wordt aan de 'goede ruimtelijke ordening' die benodigd is voor het vaststellen van een wijzigingsplan.
Duurzaamheid	Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat een hoge duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd, zoals ook omschreven in het raadsprogramma en het collegeprogramma "Vitaal Teylingen". De minimale eisen waar de herontwikkeling aan dient te voldoen, is duurzaamheid conform de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid. De nieuw te bouwen woningen worden niet aangesloten op het gasnet en worden daarmee aardgasvrij gebouwd. Daarnaast is op grond van GPR-Gebouw en de methode DGO een inspanningsverplichting opgenomen voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het toepassen van zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie, warmteterugwinning en duurzaam materiaalgebruik. De daadwerkelijke duurzaamheidsmaatregelen komen aan bod bij het ontwerpen van het bouwplan en de uitvoering hiervan.
Hillegom-Lisse-Teylingen	Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.
Urgentie	n.v.t.
Evaluatie	n.v.t.
Bijlagen en achtergrondinformatie	1. Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" 2. Considerans en besluit 3. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)

Het college van B&W van Teylingen:

overwegende dat,

- voor de percelen, kadastraal bekend gemeente Teylingen, sectie A, nummers 6980 (gedeeltelijk), 10102, 10103, 10104, 10105 en 7745 het bestemmingsplan Sassenheim Oost geldt;
- de gemeente voor dit perceel een plan heeft ontvangen ten behoeve van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van het veranderen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van vier nieuwe vrijstaande woningen;
- om dit mogelijk te maken, is gekozen voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure voor de vaststelling van een wijzigingsplan;
- het college van Burgemeester en wethouders op 4 oktober 2022 besloten heeft om de procedure voor het ontwerpwijzigingsplan te starten door het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen;
- het college van Burgemeester en wethouders op 10 oktober 2022 besloten heeft om een ontwerpbesluit voor het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder ter inzage te leggen;
- het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage hebben gelegen van 13 oktober tot en met 23 november 2022 na voorafgaand een kennisgeving op de gebruikelijke wijze;
- er geen zienswijzen zijn ingebracht op het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit;
- de ontheffing hogere grenswaarde op basis hiervan reeds is verleend;
- er niets is gebleken van doorslaggevende belemmeringen om het wijzigingsplan vast te stellen;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet is vereist, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

besluit:

- het "Wijzigingsplan 1, Adelborst van Leeuwenlaan 15A Sassenheim "Sassenheim Oost" " met identificatienummer NL.IMRO.1525.WP2022.SAS05014-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.