Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-170392
datum collegevergadering:	24 mei 2022
datum raadsvergadering:	7 juli 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber
e-mailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021SAS05011-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

In 2018 is voor het gebied Narcissenlaan - Parklaan in Sassenheim het stedenbouwkundig plan Bloementuin (2018) vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 86 woningen in het gebied Narcissenlaan-Parklaan in Sassenheim, waarvan ten minste 30 woningen in de sociale sector gerealiseerd worden. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen met inbreng van omwonenden. De nieuwe woningen worden duurzaam ontwikkeld. Het plangebied valt onder bestemmingsplan "Oost, Sassenheim" (2007). Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige regels van het bestemmingsplan. Wel is bij de vaststelling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in bestemmingsplan "Oost, Sassenheim". De voorgenomen ruimtelijke inrichting is sindsdien echter gewijzigd, waardoor het huidige plan niet meer past binnen de kaders en mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie is daarom noodzakelijk.

Na het collegebesluit van 28 april 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. In totaal zijn er drie vooroverlegreacties ontvangen. De reacties van het Hoogheemraadschap van Rijnland en veiligheidsregio Hollands Midden hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Ook zijn de regels en toelichting ambtshalve aangepast.

Op 30 november 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" in procedure te brengen. Van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Tevens zijn er drie reacties ontvangen van wettelijke vooroverlegpartners. De beantwoording van de binnengekomen reacties is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen en is een bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. In verband met de komst van een aangepaste AERIUS-berekeningstool is de oude stikstofberekening vervangen door een nieuwe stikstofberekening, dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. Op basis van de ingevoerde gegevens leidt het planvoornemen niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Daarnaast wordt het maximaal toegestane aantal woningen voor het appartementencomplex aan de noordoostzijde verhoogd met 2 woningen van 30 naar 32 (2 extra sociale woningen). Dit betekent dat het totale woningbouw wordt gewijzigd van 86 naar 88. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast, dit staat beschreven in de nota van zienswijzen.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is "Oost, Sassenheim". In 2018 is voor het gebied Narcissenlaan - Parklaan in Sassenheim het stedenbouwkundig plan Bloementuin (2018) vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 86 woningen in het gebied Narcissenlaan-Parklaan in Sassenheim, waarvan ten minste 30 woningen in de sociale sector gerealiseerd worden. Met de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 88 woningen mogelijk gemaakt. Deze toevoeging van 2 extra sociale woningen is een kleine wijziging ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
Op 30 november 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" en daarmee de realisatie van 88 woningen in Sassenheim.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn niet gericht tegen de realisatie van de nieuwe woonwijk als zodanig, maar hebben voornamelijk betrekking op de parkeerbalans en verkeersafwikkeling. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ook is de parkeerbalans als reactie op de zienswijzen vernieuwd en geactualiseerd. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim"". Hierin staat beschreven welke wijzigingen nog meer zijn aangebracht aan het bestemmingsplan. De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van 88 woningen mogelijk te maken. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het vast te stellen bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Er is hier sprake van een binnenstedelijk gebied. Woningbouw past binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan voor dit project.

2.3 Ontheffing van de Wet geluidhinder is noodzakelijk.
In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Teylingen te nemen. Op 12 april 2022 is, namens het college van Burgemeester en Wethouders, door de ODWH besloten om hogere waarden vast te stellen ten behoeve van dit bouwplan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan of een anterieure overeenkomst nodig, omdat hiervoor een grondexploitatie is vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 4 november 2021 de 3e versie van de Grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. De grondexploitatie bevat het overzicht van kosten en opbrengsten van het project en voorziet in een risicoanalyse. De vastgestelde grondexploitatie is nagenoeg sluitend met een klein positief eindresultaat.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
De gemeenteraad heeft op 4 november 2021 de 3e versie van de Grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. De grondexploitatie bevat het overzicht van kosten en opbrengsten van het project en voorziet in een risicoanalyse. De vastgestelde grondexploitatie is nagenoeg sluitend. In de jaarrekening Teylingen 2021 is op basis van de actuele berekeningen in de grondexploitatie een voorziening opgenomen voor een nadelig saldo van de grondexploitatie (€ 95.624,-). De grondexploitatie dient conform de actuele voorschriften van de commissie BBV jaarlijks herzien te worden om een actueel financieel beeld van het project te hebben. De volgende actualisatie van de grondexploitatie vindt plaats in het najaar van 2022.

Het afzetrisico van het project is als beperkt aangemerkt, omdat het woningbouwprogramma is afgestemd op de actuele marktvraag. De grondprijzen van de 56 koopwoningenzijn gebaseerd op een advies van een onafhankelijke taxateur over de von-prijzen van de woningen en een inschatting van de grondquote. De procedure voor de selectie van de marktpartij die de vrije sector woningen zal realiseren is gestart, de planning is die voor de zomervakantie 2022 af te ronden. Deze partij neemt de te bebouwen percelen van de gemeente af en zal opdrachtgever zijn voor het bouw- en woonrijpmaken. Over de verkoop van het plandeel met de sociale woningen is overeenstemming bereikt met Woonstichting Stek, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft. Stek is de aanbesteding voor het appartementengebouw gestart.

Aanpak, uitvoering en participatie
Bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan zijn omwonenden actief betrokken. Bij de inrichting van het gebied worden omwonenden betrokken. Daarom is bij de voorbereiding en totstandkoming van het plan een meedenkgroep samengesteld van vier omwonenden, die advies heeft gegeven over groenvoorzieningen, speelplaatsen,

parkeerplaatsen en verkeersmaatregelen. Een en ander binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en het civieltechnische programma van eisen van de gemeente. Het overleg met de meedenkgroep heeft geleid tot een aantal concrete aanpassingen, die het plan beter hebben gemaakt. Zo is een verkeersknip aangebracht in het plan, die bijdraagt aan een veilige en gespreide afwikkeling van het verkeer. Daarnaast is de parkeerbalans verbeterd. Het in 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan Bloementuin is gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022. Dit is gepubliceerd in de 'Teylinger', in het Gemeenteblad en op de gemeentewebsite. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.
Gedurende de tervisielegging zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend. De beantwoording van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim"". Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota van zienswijzen. De nota is als bijlage bij de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
Bij de ontwikkeling van de woningen zal gekeken moeten worden naar duurzaamheid en zal aan de eisen die de gemeente Teylingen hieromtrent oplegt, moeten worden voldaan. Gedacht kan worden aan oplossingen op stedenbouwkundig en woningniveau. Op stedenbouwkundig niveau kan bijvoorbeeld aan maatregelen voor het verhogen van ecologische waarden, lokaal opvangen van hemelwater en energiezuinig bouwen worden gedacht. Op woningniveau kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het verbeteren van energieprestatie van gebouwen of zorgen voor goede ventilatie in woningen. Dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor het plangebied en in de ontwerpen voor de woningen. De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door een rustige, groene leefomgeving met veel water. De nieuwe woningen worden duurzaam ontwikkeld. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de woningen geen fossiele aardgasaansluiting krijgen en met een hoge energieprestatiecoëfficiënt (0 of plus op de meter) worden gerealiseerd en dat duurzame materialen worden toegepast. Het aspect duurzaamheid is ook een belangrijk beoordelingscriterium in de aanbestedingsprocedure.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim".

3. Bijlage bij regels vast te stellen bestemmingsplan “Bloementuin, Sassenheim”.
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Bloementuin, Sassenheim”.
5. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Bloementuin, Sassenheim”.

het college van burgemeester en wethouders,

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 24 mei 2022 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim"

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2021SAS05011-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Bloementuin, Sassenheim".
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 juli 2022,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter