Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim"

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-20-121567
datum voorstel:	11 november 2020
datum collegevergadering:	1 december 2020
datum raadsvergadering:	28 januari 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan den Braber
e-mailadres:	j.denbraber@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de beschermingszone van de naastgelegen waterkering over te nemen.
2. Het bestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, Sassenheim” met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS03009-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, 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 september 2017 heeft initiatiefnemer stedenbouwkundige randvoorwaarden meegekregen om het perceel Rijksstraatweg 63 in Sassenheim te herontwikkelen. Op 13 april 2018 is hiervoor een aangepast plan ingediend bij de gemeente Teylingen. Het voornemen is om het bedrijfsperceel Rijksstraatweg 63 in Sassenheim in noordoostelijke richting uit te breiden door het realiseren van een bedrijfspand. Daarnaast zullen in noordoostelijke richting, op een afstand van ten minste 30 meter, drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiertoe zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. Het aangepaste plan is op belangrijke onderdelen in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig advies van stedenbouwkundig bureau Wissing.

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan "Sassenheim-West” en heeft de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'bollenteelt'. Dit perceel is vanwege de ligging in stedelijk gebied tussen bedrijven, sportcomplex Roodemolen en woningen niet langer geschikt voor een bollenteeltbedrijf. Van bollengrondcompensatie is in dit geval geen sprake, omdat deze locatie in de provinciale verordening niet is aangeduid als bollenteeltgebied en geen onderdeel uitmaakt van de 2625 hectare eerste klas bollengrond. Bovendien liggen de percelen ook niet in het werkingsgebied van de GOM, er

is namelijk sprake van binnenstedelijk gebied. De gewenste ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, daarom is een herziening van bestemmingsplan "Sassenheim-West" op deze locatie noodzakelijk.

Op 19 mei 2020 heeft het college besloten om de procedure voor het voorontwerpbestemmingsplan te starten door het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak en voor te leggen aan de wettelijke overlegpartners. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn enkele vooroverlegreacties ingediend en geen inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het advies van de ODWH is de toelichting aangepast. Op 15 september 2020 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten door dit bestemmingsplan ter visie te leggen voor zienswijzen. De inzagetermijn voor het ontwerpbestemmingsplan is geëindigd op 4 november 2020. Gedurende deze periode is een zienswijze/reactie ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap vraagt aandacht voor de ligging van de beschermingszone van de waterkering die ten noordwesten van het plangebied ligt, waaraan in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend. Indien binnen deze zones kabels en leidingen worden aangelegd of grondverzet plaatsvindt, dan gelden hier eisen voor. Voor het graven en dempen van oppervlaktewater, de toename aan verhard oppervlak en het realiseren van bouwwerken in de beschermingszone dient een melding of vergunningaanvraag bij het hoogheemraadschap ingediend te worden.
Deze reactie heeft ertoe geleid om een dubbelbestemming op te nemen vanwege de beschermingszone van de naastgelegen waterkering.

Deze kleinschalige wijziging leidt niet tot nadelige gevolgen voor eventuele belanghebbenden. Er is dan ook geen sprake van een wezenlijk ander plan.

Voorgesteld wordt daarom om tegemoet te komen aan de reactie van het hoogheemraadschap door het bestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, Sassenheim” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Bestaand kader en context
Het geldende bestemmingsplan is “Sassenheim-West”. Met de gewijzigde vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, Sassenheim” en daarmee de realisatie van een bedrijfspand en van drie vrijstaande woningen.

Argumenten
1.1 De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Op 18 oktober 2020 is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een zienswijze ingediend waarbij geadviseerd wordt om de beschermingszone van de naastgelegen waterkering op te nemen als dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is naar aanleiding van deze reactie opgenomen in de verbeelding en regels van het bestemming. Daarnaast is deze wijziging toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is hiermee geen sprake van een wezenlijk ander plan.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de realisatie van een bedrijfspand en drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek bestemmingsplannen en de meest actuele wet- en regelgeving.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het perceel Rijksstraatweg 63 in Sassenheim geldt het bestemmingsplan "Sassenheim-West";

- eind 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders in mandaat principemedewerking verleend voor de realisatie van een bedrijfspand en drie vrijstaande woningen de locatie Rijksstraatweg 63 in Sassenheim;

- om het bouwplan te kunnen realiseren is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;

- het voorontwerpbestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim" heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 op 14 juni 2020 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners na voorafgaand een vooraankondiging in 'De Teylinger';

- er zijn geen inspraakreacties ontvangen;

- er zijn drie vooroverlegreacties ingebracht en verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;

- er zijn geen doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;

- het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 september 2020 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;

- het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in de periode van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen;

- gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit voor ontheffing van de Wet geluidhinder (Wgh) ter inzage gelegd. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit het Besluit geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt 53 dB. Deze geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder van 53 dB, zoals bepaald is het Besluit geluidhinder. Ook voldoet deze waarde aan de maximale waarde van 53 dB, zoals bepaald in de Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden. Met deze ontheffing is het vaststellen van een hogere waarde tot 53 dB mogelijk;

- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;

- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbesluit ontheffing Wgh kenbaar te maken aan het college van Burgemeester en Wethouders;

- van het ter inzage leggen van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente Teylingen, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad 'De Teylinger' van 23 september 2020;

- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is voor het ontwerpbesluit ontheffing Wgh tevoren kennisgeving gedaan door publicatie in het plaatselijke nieuwsblad 'De Teylinger' van 23 september 2020;

- gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze reactie heeft ertoe geleid om een dubbelbestemming op te nemen vanwege de beschermingszone van de naastgelegen waterkering. Hiervoor zijn de verbeelding, regels en de toelichting aangevuld;

- namens het college van Burgemeester en Wethouders is door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) op 1 december 2020 ontheffing Wgh verleend;

- het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland aangevuld met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';

- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist, omdat de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk 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 is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen voor inspraak en is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn enkele vooroverlegreacties en geen inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is advies ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het advies van de ODWH is de toelichting aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger', de Staatscourant 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. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid
In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat zal worden voldaan aan de veiligheidseisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het landschappelijk inpassen van het bedrijfsgebouw. De instandhouding van de groenstructuren/houtsingels is tevens geborgd in de planregels. Voor overige duurzaamheidsaspecten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid. De voorgenomen woningen worden niet aangesloten op het gasnet en worden daarmee aardgasvrij gebouwd. Daarnaast wordt gedacht aan 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 (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim".
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim".
3. Bijlagen bij regels vast te stellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim".
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim".
5. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, Sassenheim".

namens 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 1 december 2020 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 63, 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 zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de beschermingszone van de naastgelegen waterkering over te nemen.
2. Het bestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, Sassenheim” met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS03009-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Rijksstraatweg 63, 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 28 januari 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter