Raadsvoorstel Besluitvormend

Bestemmingsplan Menneweg 14 Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-165474
datum voorstel:	6 april 2021
datum collegevergadering:	20 april 2021
datum raadsvergadering:	3 juni 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Fedor Jansen
e-mailadres:	F.Jansen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1: Het bestemmingsplan 'Menneweg 14, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS05013-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Menneweg 14 een vrijstaande woning te realiseren. Voorheen was op deze locatie een wasserette gevestigd. De bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de bedrijfswoning zijn gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouwwoning. Het plangebied zal worden ontsloten door een inrit aan de Menneweg en een inrit aan de Charley Tooroplaan. In de bestaande situatie ligt de inrit van het perceel pal naast de kruising van de Menneweg en de Charley Tooroplaan. Om ontwerptechnische reden en omwille van de verkeersveiligheid wordt deze bestaande inrit vervangen door twee nieuwe inritten. De openbare parkeerplaatsen die zullen verdwijnen ten koste van de nieuwe inrit aan de Charley Tooroplaan worden 1 op 1 gecompenseerd in de openbare ruimte.

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sassenheim- Oost'. Op de betreffende locatie geldt de bestemming 'bedrijf' en gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde- archeologie- 1' en 'Waarde- archeologie- 3'. Een woning is niet toegestaan binnen de bestemming 'bedrijf'. Voorliggend bestemmingsplan Menneweg 14 is opgesteld om de planlocatie te voorzien van een passende planologische regeling. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan milieutechnisch, beleidsmatig en stedenbouwkundig inpasbaar is. Er wordt aangetoond dat het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bovenstaande geeft aanleiding om aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bestaand kader en context
Het bestaande kader en context bestaat uit het vigerende bestemmingsplan 'Sassenheim-Oost'. Op de betreffende locatie geldt de bestemming 'bedrijf' en gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde- archeologie- 1' en 'Waarde- archeologie- 3'. Met een specifieke functieaanduiding is geregeld dat binnen de bestemming 'bedrijf' uitsluitend een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 1 mag worden gevestigd. Daarnaast mag er ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning op het perceel aanwezig zijn. Een reguliere woning is echter niet toegestaan binnen de bestemming bedrijf. Ook niet ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zijn vooruitlopend op het besluit van de raad al gesloopt om ruimte te creëren voor een nieuwbouwwoning. Het voorliggende bestemmingsplan Menneweg 14 maakt de nieuwbouwwoning planologisch inpasbaar.

Beoogd effect
Doel van het voorstel is om uitvoering te geven aan het plan van de initiatiefnemer en daarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te vergroten. Door de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in een gebied dat overwegend gekenmerkt kan worden als woongebied, kan worden gesteld dat het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een woonbestemming past beter in een woonomgeving dan een bedrijfsbestemming. Het plan heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in het gebied.

Argumenten
1.1 De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.
Het plan bestaat uit de bouw van een nieuwbouwwoning op een locatie waar voorheen een wasserette gevestigd was en waar op grond van het vigerende bestemmingsplan nog steeds een bedrijf kan worden gevestigd. Het gebied is overwegend een woongebied. Door uitvoering te geven aan het plan kan een bedrijfsbestemming worden gewijzigd in een woonbestemming en het plan voorziet daarmee in een beter passende functie gelet op de omgeving. Het plan heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in het gebied. Het plan vergroot de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.2 Voor het plangebied is een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.
Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Sassenheim- Oost. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de betreffende locatie de bestemming 'Bedrijf' en gelden tevens de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie- 1' en 'waarde archeologie- 3'. Binnen de bestemming 'bedrijf' is een woning niet toegestaan. Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' en de dubbelbestemmingen 'waarde- archeologie- 1' en 'waarde archeologie- 3' worden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van de archeologische belangen. Daarmee wordt de nieuwbouwwoning planologisch inpasbaar gemaakt.

1.3 Het plan is ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar.
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat de ruimtelijke en milieutechnische aspecten geen belemmering vormen voor het plan. Het plan is milieutechnisch gezien inpasbaar. Daarvoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om dat aan te tonen en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit uitgebreid verantwoord.
Voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeente om tot een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan te komen. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt weergegeven op diverse afbeeldingen.
Op grond van het paraplubestemmingsplan parkeren en de parkeernota van de gemeente Teylingen zijn er voor een woning minimaal 2 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein. Het plan voorziet hierin met twee parkeerplaatsen op het eigen terrein aan de zijde van de Menneweg en ruimte voor inpandig parkeren aan de zijde van Charley Tooroplaan. Het plan voorziet daarom in inritconstructies aan de Menneweg en de Charley Tooroplaan. De bestaande inrit van het perceel aan de Menneweg zal verdwijnen. Deze bestaande inrit ligt pal naast de kruising van de Menneweg en de Charley Tooroplaan. Om ontwerptechnische redenen en omwille van de verkeersveiligheid, is er gekozen om deze inrit te verplaatsen naar de Menneweg op ongeveer 10- 15 meter van de betreffende

kruising. Het plan voorziet in een aangebouwde carport aan de zijde van de Charley Tooroplaan en daarom is hier ook een inrit nodig. Deze inrit zal 7,5 meter breed zijn (vanwege het manoeuvreren van een camper) en zal ten kosten gaan van openbare parkeerplaatsen aan de Charley Tooroplaan. Om het verlies van deze openbare parkeerplaatsen te compenseren is anterieur afgesproken dat deze parkeerplaatsen 1 op 1 worden gecompenseerd door de parkeerstrook langs de Charley Tooroplaan te verlengen tot vlak voor de kruising met de Menneweg. Een situatietekening van deze toekomstige situatie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om over het bestemmingsplan te besluiten. Aangezien initiatiefnemer in de toelichting van het bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) heeft aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zienswijzen ingediend zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan, vormt dit aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer
Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiële consequenties
Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat de ontwikkeling op kosten en risico van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er zijn voor de gemeente Teylingen geen kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het plan. In de anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over het verhalen van planschade op initiatiefnemer indien daar sprake van blijkt.

Aanpak, uitvoering en participatie
Vanwege de kleinschalige aard van het plan is er in dit geval gekozen om te volstaan met het wettelijk verplichte vooroverleg met de vaste vooroverlegpartners van de gemeente Teylingen. Naar aanleiding hiervan zijn er twee reacties van deze overlegpartners ontvangen die zijn samengevat in de 'Nota van beantwoording vooroverleg Menneweg 14, Sassenheim' die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties zijn in de nota van een passende beantwoording voorzien. Ondanks dat er geen inspraakprocedure gestart is, heeft initiatiefnemer wel contact met omwonenden over de ontwikkelplannen. De verwachting was dat de plannen goed ontvangen zouden worden door de omgeving omdat het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie ten behoeve van een nieuwbouwwoning een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in het gebied. Deze verwachting is bevestigd doordat er naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend zijn. Het plan stuit dus niet op bezwaren vanuit de omgeving.

Duurzaamheid
Het plan zal minimaal moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Tevens is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat initiatiefnemer een GPR berekening uitvoert om de duurzaamheidsprestaties van het gebouw inzichtelijk te maken.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit plan heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Collegebesluit bestemmingsplan 'Menneweg 14 Sassenheim'
2. Toelichting bestemmingsplan 'Menneweg 14 Sassenheim'
3. Regels bestemmingsplan 'Menneweg 14 Sassenheim'
4. Verbeelding bestemmingsplan 'Menneweg 14 Sassenheim'
5. Bijlage 1 bij toelichting- verkennend bodemonderzoek
6. Bijlage 2 bij toelichting- aanvullend bodemonderzoek
7. Bijlage 3 bij toelichting- akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer
8. Bijlage 4 bij toelichting- nota van beantwoording vooroverleg

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 20 april 2021 met als onderwerp Bestemmingsplan Menneweg 14 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: Het bestemmingsplan 'Menneweg 14, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS05013-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 juni 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter