Gemeente Wassenaar

VOORBLAD **Voorstel aan de Raad**

Zaaknummer:	Z/20/044271/211821
Datum collegebesluit:	dinsdag 8 december 2020
Datum commissievergadering:	maandag 11 januari 2021
Datum raadsvergadering:	dinsdag 26 januari 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'
Portefeuillehouder:	Kees Wassenaar
Programma:	8 Bouwen en Wonen

Kernboodschap:

De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van beantwoording van zienswijzen, de daaruit voortvloeiende en ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan, en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' vast te stellen. Met de vaststelling wordt binnen de reeds bestaande woonbestemming een bouwvlak op het perceel gelegd voor de realisatie van een nieuwe woning. Het plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen, geanonimiseerd;
Bijlage 2: Overzicht van wijzigingen;
Bijlage 3: Bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' (toelichting, regels en verbeelding).

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijzen, conform bijlage 1;
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 2;
3. Bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPAmmonslnnst39-VG01 (gewijzigd) vast te stellen;
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte/redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met:

☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Onderwerp

Samenvatting
Het college heeft op 2 juni 2020 in principe ingestemd met het toevoegen van een bouwvlak voor de nieuwbouw en daartoe het ontwerp bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' vastgesteld en voor zes weken van 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020 ter inzage gelegd. In die periode zijn 6 zienswijzen ingediend. In bijgevoegde Nota van beantwoording (bijlage 1) zijn de zienswijzen weergegeven en beantwoord. In het Overzicht van wijzigingen (bijlage 2) is een aantal ondergeschikte/redactionele wijzigingen van het bestemmingsplan opgenomen.

In dit voorstel wordt geadviseerd om akkoord te gaan met de voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen (bijlage 1) en de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan (bijlage 2), dienovereenkomstig het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen (bijlage 3) en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt binnen de reeds vigerende woonbestemming een bouwvlak op het perceel gelegd voor de realisatie van een nieuwbouwwoning. Daarmee wordt een stedenbouwkundig-planologische goede verdichting van de lintbebouwing aan het Ammonslaantje bereikt.

Argumenten
Voor de vaststelling van bestemmingsplannen is de gemeenteraad het bevoegde gezag.
Dit is overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.1 De zienswijzen zijn weergegeven en adequaat beantwoord in de Nota van beantwoording
Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet (gewijzigd) vast te stellen.

2.1 Ondergeschikte/redactionele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve:

Naar aanleiding van de zienswijzen:
1. Het aspect stikstof is nader onderbouwd. Als bijlage 1 en 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase toegevoegd.
2. In paragraaf 4.4 van de toelichting is naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de afstanden van de veehouderij tot het nieuwe bouwvlak het volgende aangepast:
   Van: *Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de wegas wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.* Naar: *Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.*
3. De toetsing aan het IRV in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ambtshalve:
1. Het begrip 'verbeelding' is ter verduidelijking opgenomen in de begrippenlijst (Hoofdstuk 1, Artikel 1 Begrippen);
2. Artikel 13 'Algemene procedureregels' is uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze regels volgen uit de Algemene wet bestuursrecht.
3. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

3.1 Planologische medewerking aan de ontwikkeling op het perceel aan het Ammonslaantje naast 39 is wenselijk.
Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt

door binnen de reeds bestaande woonbestemming een bouwvlak op het perceel te leggen. Dat zorgt voor een stedenbouwkundig-planologisch goede verdichting van de lintbebouwing aan het extensieve gedeelte van het Ammonslaantje. Het betreft een ruimtelijke aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Ook voorziet het plan in een nieuwe woning, wat aan het woonbeleid tegemoet komt.

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen door uw raad daartoe worden gemachtigd
Het is gebruikelijk om de raad te verzoeken om het college te machtigen om ondergeschikte/ redactionele aanpassingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan.

5.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.
De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade) op de initiatiefnemer via de Legesverordening en een anterieure overeenkomst inclusief afwenteling van een eventuele planschade. Hierdoor is het wettelijk verplicht kostenverhaal anderszins verzekerd en vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
n.v.t.

Communicatie/Inwonersparticipatie
Bij de voorbereiding van het plan heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. Dat heeft vorm gekregen in een door aanvrager verzorgde informatie- en presentatieronde met belanghebbenden uit de directe omgeving. Daarvan heeft aanvrager een verslag opgemaakt, zie hiervoor (verder) de Nota van beantwoording van de zienswijzen. Uitkomst van de participatie is negatief; de direct omwonenden die zienswijzen hebben ingediend, willen liever helemaal geen nieuwbouwwoning op het open stuk/perceel.

Financiën
Initiatiefnemer heeft zelf het bestemmingsplan op laten stellen en de kosten hiervoor in eigen rekening genomen. Het wettelijk verplicht kostenverhaal verbonden aan de gemeentelijke medewerking door toepassing van de bestemmingsplanprocedure is anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, die reeds ondertekend is door initiatiefnemer.

Risico's
n.v.t.

Duurzaamheid
Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.
Per 1 juli 2018 is de gewijzigde Gaswet in werking getreden, die als uitgangspunt hanteert dat nieuwbouw in principe niet wordt aangesloten op het aardgasnet. Hierdoor zal worden ingezet op de toepassing van duurzame energie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester