

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim'

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-18-043622
datum voorstel: 13 augustus 2018
datum collegevergadering: 21 augustus 2018
datum raadsvergadering: 27 september 2018
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar: Jan Zandstra
e-mailadres: j.zandstra@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De zienswijzen van indieners ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen.
2. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en daarmee niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
3. In te stemmen met het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim' met de identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2017SAS04008-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende Nota beantwoording zienswijzen.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim'. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de voormalige locatie van de Rabobank aan de J.P. Gouverneurlaan 20 een appartementengebouw met 21 appartementen te realiseren en op de bijbehorende parkeerplaats op de Keerweerlaan 3 grondgebonden woningen. Inmiddels heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestaand kader en context

In 2017 is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht voor de bouw van 21 appartementen en 3 grondgebonden woningen op de voormalige locatie van de Rabobank aan de J.P. Gouverneurlaan 20 en het bijbehorende parkeerterrein aan de Keerweerlaan in Sassenheim.

Van 1 juni 2017 tot en met 12 juli 2017 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen en op 8 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd. Over het voorontwerp zijn destijds 4 inhoudelijke overlegreacties ontvangen van de overlegpartners, waaronder het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek en de Stichting Oud Sassenheim. Daarnaast zijn over het voorontwerp 8 inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De maximale nokhoogte van de 3 grondgebonden woningen aan de Keerweerlaan is verlaagd van 12 naar 10 meter. Daarnaast is de breedte van het appartementengebouw iets aangepast, zodat de breedte van het bestaande pad tussen het appartementengebouw en de aangrenzende percelen aan de Hoofdstraat in stand kan blijven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 24 mei 2018 tot en met woensdag 4 juli 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Van de overlegpartners Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap van Rijnland en Gasunie zijn zienswijzen ontvangen, die instemming met het bestemmingsplan inhouden zonder inhoudelijk commentaar.

De 2 inhoudelijke zienswijzen betreffen in hoofdlijn onderwerpen zoals bouwvolume, bezonningssituatie, privacy en parkeren. De zienswijzen zijn samengevat en van een passende reactie voorzien in de Nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toch stelt het college de raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak voor het appartementengebouw bestaat uit 2 delen met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 17 en 13 meter. Voor een deel van het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 17 meter volstaat, gelet op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw, ook een maximale bouwhoogte van 13 meter. Hiermee wordt het bouwplan meer op maat verwerkt in het bestemmingsplan en is de stedenbouwkundig gewenste overgang naar de woonbebouwing aan de andere zijde van de Keerweerlaan planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt met het oog op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld met enkele regels ten aanzien de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van liftopbouwen en schoorstenen:

8.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), **liftopbouwen**, galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 2. **schoorstenen, uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen -3', mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt en de hoogte ten opzicht van het peil ten hoogste 18,5 m bedraagt;**
 3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
- b. de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:

1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen alsmede balkons, luifels en zonnecollectoren, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.'

Deze aanpassingen betreffen ambtshalve aanpassingen.

Beoogd effect

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Argumenten

1.1 De zienswijzen voldoen aan de daaraan te stellen eisen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ontvangen en op de correcte wijze ingediend.

2.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De twee inhoudelijke zienswijzen betreffen hoofdzakelijk onderwerpen zoals bouwvolume, bezonningssituatie, parkeren en privacy. Uit de bezonningsstudie (bijlage van het bestemmingsplan) blijkt echter dat de nieuwbouw niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de bezonningssituatie. Er is rekening gehouden met het gegeven dat het geldende bestemmingsplan naast het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank zelf ook op het bijbehorende parkeerterrein aan de Keerweerlaan kantoorbebouwing mogelijk maakt. Voor het parkeren geldt dat in totaal 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 21 appartementen en 3 grondgebonden woningen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernota van Teylingen. Voor het bouwvolume geldt dat het te realiseren plan stedenbouwkundig past in de omgeving en voorziet in een getrapte opbouw, waarbij de bouwhoogte is afgestemd op de omgeving. Hoewel de nieuwe woonfunctie voor indieners zou kunnen leiden tot een vermindering van (het gevoel van) privacy, kan de geldende kantoorbestemming ook enige effecten hebben voor de privacy en is daarnaast met de beoogde woonfunctie sprake van een in het bestaand dorpsgebied acceptabele verkaveling. Voor het geheel aan zienswijzen en beantwoording wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen.

3.1 Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt het beoogde te realiseren appartementengebouw nog meer 'op maat' opgenomen in het bestemmingsplan.

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak voor het appartementengebouw bestaat uit 2 delen met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 17 en 13 meter. Voor een deel van het bouwvlak waar de maximale bouwhoogte van 17 meter geldt volstaat echter, gelet op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw, ook een maximale bouwhoogte van 13 meter. Dit betreft een stukje van het bouwvlak op de hoek van de Keerweerlaan en de J.P. Gouverneurlaan. Hiermee wordt het bouwplan meer op maat verwerkt in het bestemmingsplan en is de stedenbouwkundig gewenste overgang naar de woonbebouwing aan de andere zijde van de Keerweerlaan planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt met het oog op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld met de geel gemarkeerde passages/regels ten aanzien de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van liftopbouwen en schoorstenen:

'8.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), **liftopbouwen**, galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 2. **schoorstenen, uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen -3', mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt en de hoogte ten opzicht van het peil ten hoogste 18,5 m bedraagt;**
 3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
- b. de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen alsmede balkons, luifels en zonnecollectoren, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.'

Deze aanpassingen betreffen ambtshalve aanpassingen.

4.1 Met dit bestemmingsplan wordt een appartementengebouw met 21 appartementen en 3 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

Gelet op de ligging van het plan, tegenover park Rusthoff en tussen al bestaande woonbebouwing, is een woonfunctie een goede passende ruimtelijke invulling van de locatie. Tevens geldt dat met dit bestemmingsplan, gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied, voor een deel invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte binnen Teylingen.

5.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- Op 26 april 2016 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige locatie van de Rabobank aan de J.P. Gouverneurlaan en de Keerweerlaan in Sassenheim.
- Het bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan–Keerweerlaan, Sassenheim' voldoet aan de kaders van het principeverzoek waarmee het college heeft ingestemd.
- Er zijn geen milieuplanologische belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan.
- Het plan voldoet aan de parkeernota Teylingen.
- Uit een bezonningsstudie blijkt dat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor de bezonningsituatie op de aangrenzende percelen te weeg wordt gebracht.
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak en voor overleg met overlegpartners ter inzage gelegen van 1 juni 2017 tot en met 12 juli 2017.
- De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
- De aanpassingen bestaan uit het verlagen van de maximale nokhoogte van de grondgebonden woningen van 12 naar 10 meter en het iets versmallen van het appartementengebouw, waardoor de breedte van het bestaande pad tussen het

- appartementengebouw en de percelen aan de Hoofdstraat kan blijven bestaan.
- Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 mei 2018 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 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018.
 - Op 28 juni 2018 heeft de raad besloten dat voor het plan geen milieueffectrapportage nodig is in de zin van het Besluit m.e.r.
 - Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.
 - Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.
 - De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van passende beantwoording voorzien in de Nota beantwoording zienswijzen.
 - De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
 - Het is gelet op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw ambtshalve wenselijk een deel van het bouwvlak voor dit gebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter (op de hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlan) te verlagen tot een maximale bouwhoogte van 13 meter. Hiermee wordt het bouwplan meer op maat verwerkt in het bestemmingsplan en is de stedenbouwkundig gewenste overgang naar de woonbebouwing aan de andere zijde van de Keerweerlan planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan.
 - Daarnaast is het met het oog op het definitieve ontwerp van het appartementengebouw ambtshalve gewenst artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aan te vullen met enkele regels ten aanzien de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van lifftopbouwen en schoorstenen.

Kanttekeningen

Geen.

Financiële consequenties

De ontwikkelaar realiseert het plan voor eigen rekening en risico. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden betaald door de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure grondexploitatie-overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimten gedekt zijn. Tevens komen eventuele planschadetekosten voor rekening van de ontwikkelaar.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden belanghebbenden geïnformeerd. Zij kunnen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en dat zij in dat geval de Voorzitter van die Afdeling tevens een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen.

Duurzaamheid

Het plan voorziet met een woonfunctie in een duurzaam passende ruimtelijke invulling van de locatie, die voorziet in intensief ruimtegebruik in het centrum van Sassenheim en invulling aan de woningbehoefte. De woningen worden gerealiseerd zonder aansluiting op het fossiele aardgasnet en in de anterieure overeenkomst is een GPR-gebouw score van ten minste gemiddeld 7 per thema en ten minste 7,5 voor het thema energie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

De raad hoeft niet voor een bepaalde datum te besluiten.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit.

- Bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim': regels, verbeelding, toelichting en bijlagen toelichting
- Nota beantwoording zienswijzen.
- Zienswijzen (geanonimiseerd).

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 21 augustus 2018,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De zienswijzen van indieners ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen.
2. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en daarmee niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
3. In te stemmen met het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan 'Hoek J.P. Gouverneurlaan-Keerweerlaan, Sassenheim' met de identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2017SAS04008-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende Nota beantwoording zienswijzen.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 september 2018,

Dhr. R. van Dijk
griffier



Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter

