

BESLUIT

OPSCHRIFT

Vergadering van 18 juni 2014

Besluit nummer: 2014_BW_00423

Onderwerp

Vaststelling Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof, Sassenheim "Sassenheim West" - Besluitvormend

Beknopte samenvatting

Op 4 februari 2014 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het Ontwerpwijzigingsplan 2A-2B Beukenhof, Sassenheim "Sassenheim-West". Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 maart tot en met 7 mei 2014. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van 4 vrijstaande woningen langs de Hoofdstraat. De ontwikkelaar heeft gevraagd het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen in verband met wensen van en afspraken met de koper(s). De wijziging betreft uitsluitend het met 1 meter verkleinen van de minimale afstand van de bestemming Wonen tot de as van de Hoofdstraat. Dit kan binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en is positief beoordeeld door de stedenbouwkundig adviseur. Uw college wordt voorgesteld het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bevoegd portefeuillehouder: Leo van der Zon

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Plankaart Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof (informatief)
 - Regels Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof (informatief)
 - Toelichting Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof (informatief)
 - Bijlagen Toelichting Wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof (informatief)
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In 2012 heeft ontwikkelaar Adriaan van Erk 66 woningen in het plan Beukenhof aan de Hoofdstraat in Sassenheim opgeleverd (te weten: 42 appartementen, 8 rijwoningen, 12 woningen 2[^]1 kap en 4 vrijstaande woningen), waaronder circa 30 appartementen in de sociale koopsector. Het oorspronkelijke plan voorzag in totaal in 92 woningen. De langs de Hoofdstraat geplande 26 appartementen zijn echter niet gerealiseerd omdat die binnen de huidige woningmarkt niet verkoopbaar bleken. In overleg met de gemeente is daarom voor de Hoofdstraatzijde een gewijzigde verkaveling opgesteld voor 4 vrijstaande woningen. In het in 2012 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Sassenheim-West is een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze wijziging mogelijk maakt. Het gewijzigde plan is ontwikkeld binnen de kaders van die wijzigingsbevoegdheid.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

1.1. Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 27 maart tot en met woensdag 7 mei 2014. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan ontvangen. De verkaveling voor 4 vrijstaande woningen is op ons verzoek door de ontwikkelaar besproken met vertegenwoordigers van de belangengroep 'Behoud Hoofdstraat', die tegenover en naast het plan wonen aan de Hoofdstraat. De nieuwe verkaveling is in alle opzichten een verbetering voor deze omwonenden: minder bouwmassa, minder verlies aan uitzicht, minder verkeersbewegingen, minder risico's voor de beuken, en dergelijke.

1.2. De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en passen in de wijzigingsbevoegdheid

In het ontwerp wijzigingsplan bedroeg de afstand van de bestemming Wonen tot de as van de Hoofdstraat respectievelijk 26 en 25 meter. Op verzoek van de ontwikkelaar wordt deze afstand in het vast te stellen wijzigingsplan verkleind tot respectievelijk 25 en 23 meter.

Dit betekent een naar aard en omvang ondergeschikte wijziging. De betreffende afstanden zijn ingegeven door de eisen die de Wet geluidhinde stelt aan de maximale gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai. De afstanden voldoen aan de randvoorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en zijn daarnaast positief beoordeeld door de stedenbouwkundig adviseur.

1.3. Dit maakt de afronding van het plan Beukenhof mogelijk

De ontwikkelaar heeft de 4 kavels al in de verkoop en op dit moment zijn er voor 2 van de 4 kavels concrete (kandidaat)kopers. Met de vaststelling van het wijzigingsplan kan in de loop van dit jaar omgevingsvergunning voor de woningen worden verleend. De 2 kopers zijn hierover al in (voor)overleg met de gemeente. Hiermee wordt de afronding van het plan Beukenhof mogelijk gemaakt.

Voor (kandidaat)kopers van de gerealiseerde 2^e kap woningen in de 2^e lijn vanaf de Hoofdstraat is de nieuwe verkaveling een verbetering. De ontwikkelaar hoopt dat de keuze voor vrijstaande woningen in het voorliggende gebied, samen met het voorzichtige herstel van de woningmarkt, een positief effect heeft op de verkoop van de achtergelegen 2^e kapwoningen.

2.1. Dit past in een goede communicatie met de raad

Er wordt toepassing gegeven aan een door de raad in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Over de bestemmingsregeling voor het Plan Beukenhof en voor de naastgelegen Postpromenade is destijds na de nodige discussie in de commissie Ruimte tot stand gekomen. Het past in een goede communicatie om terugkoppeling aan de raad te geven over de nieuwe verkaveling.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Besluitpunt 1:

Het wijzigingsplan 2A-2B Beukenhof, Sassenheim "Sassenheim-West" (4 kavels voor een vrijstaande woning) gewijzigd vast te stellen;

Besluitpunt 2:

De commissie Ruimte te informeren over dit besluit.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

Voor het oorspronkelijke plan zijn met Van Erk een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten. De overeengekomen exploitatiebijdrage is door Van Erk betaald. Voor de nieuwe verkaveling is een aanvullende overeenkomst gemaakt waarin is opgenomen dat de te maken plankosten voor het wijzigingsplan door de ontwikkelaar worden betaald. De ontwikkelaar vergoedt ook de kosten van planschadevergoedingen aan de gemeente. Bij de nieuwe verkaveling met grondgebonden woningen is het planschaderisico overigens kleiner dan bij de oorspronkelijke verkaveling met gestapelde woningbouw. De financiële risico's voor de gemeente zijn hiermee voldoende afgedekt. Duidelijk is dat met de wijziging van 26 appartementen naar 4 vrijstaande woningen sprake is van een substantieel stuk verlies in de exploitatie van het project. Dit financiële risico ligt volledig bij de ontwikkelaar.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

Goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders in vergadering van 18 juni 2014
