

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van oktober 2013

Besluit nummer: 2013_Raad_00071

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met de ontwerp Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum, de ontwerp Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Centrum, de ontwerp Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid, de ontwerp Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid en deze bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte
-

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Toelichting en regels ontwerp Centrum
- Analoge verbeelding 1 ontwerp Centrum
- Analoge verbeelding 2 ontwerp Centrum
- Legenda ontwerp Centrum
- Regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Centrum
- Analoge verbeelding 1 vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Analoge verbeelding 2 vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Legenda vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Concept Nota van beantwoording zienswijzen Centrum
- (concept) Staat van wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Centrum
- Ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 1 ontwerp Zuid
- Analoge verbeelding 2 ontwerp Zuid
- Legenda ontwerp Zuid
- Toelichting en regels vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 1 vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 2 vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid

- Legenda vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Concept Nota van beantwoording Sassenheim-Zuid
- Concept Staat van wijzigingen Sassenheim-Zuid
- Toelichting n.a.v. inspraak bij extra hoorzitting die Ruimte (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Vorig jaar is gestart met het voorbereiden van de bestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid. Beide ontwerpbestemmingsplannen hebben sinds 6 mei jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Met dit voorstel stellen wij uw raad voor om beide bestemmingsplannen gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen. Van dit raadsvoorstel/-besluit maken de volgende bijlagen deel uit:

- Concept van beide vast te stellen bestemmingsplannen (kaartbladen, regels en toelichting).
- Ontwerpbestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid (kaartbladen, regels en toelichting).
- Ontwerp Nota van beantwoording zienswijzen en ontwerp Staat van wijzigingen voor beide bestemmingsplannen.

Nieuwe bestemmingsplannen vervangen acht oude bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk
 Het plangebied van Sassenheim – Centrum betreft globaal het gebied tussen de Parklaan, Molenstraat en Westerstraat, bestaande uit hoofdzakelijk de winkelkern van Sassenheim en woongebied. Het nieuwe bestemmingsplan Sassenheim-Centrum vervangt de volgende 6 oude/verouderde bestemmingsplannen volledig of gedeeltelijk:

Volledig:

- Centrum na 1^e herziening (1976)
- Hortusplein (2010)

Gedeeltelijk:

- Centrum en Zuid (1999)
- Sassenheim-West (2012)
- Noord na 1^e herziening (1985)
- Oost -West (1993)

Het plangebied van Sassenheim-Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door het plangebied van Sassenheim-Centrum, aan de oostzijde door de Zandsloot en het plangebied van Oost, aan de zuid- en zuidoostzijde door het plangebied van Sassenheim-West, bedrijventerrein Jagtlust en de Rijksweg A44 en aan de westzijde ook door het plangebied van Sassenheim-West. Het gaat hoofdzakelijk om een woongebied, maar er is ook sprake van diverse gemengde, maatschappelijke en bedrijfsfuncties. Daarnaast maakt het sportcomplex Wasbeek deel uit van het plangebied. Het nieuwe

bestemmingsplan Sassenheim-Zuid vervangt de volgende 2 oude/verouderde bestemmingsplannen volledig of gedeeltelijk:

Volledig:

- Wasbeek (2002)

Gedeeltelijk:

- Centrum en Zuid (1999)

De inhoud van de nieuwe bestemmingsplannen

Beide bestemmingsplannen zijn hoofdzakelijk conserverend van aard, maar met name Sassenheim-Centrum voorziet met een aantal wijzigingsbevoegdheden in een aantal herontwikkelingen:

- wonen en winkels op de locatie Hortusplein en Hortuslaan.
- wonen en maatschappelijke doeleinden op de locatie Westerstraat ter plaatse van het voormalige schoolgebouw.
- uitbreiden van bouwmogelijkheden voor De Hooge Wei aan de Parklaan.
- wijziging van het bedrijf Bijweglaan 3 naar een woonfunctie.
- wijziging van het bedrijf Kastanjelaan 13/14 naar een woonfunctie.
- wonen en uitbreiding van de supermarkt op de locatie van de Digros.

In Sassenheim-Zuid is naast twee al in het vigerende bestemmingsplan geldende wijzigingsbevoegdheden een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de herbouw van een bestaand pand voor wonen en het toevoegen van een nieuwe woning achter het pand Hoofdstraat 78.

Commissie Ruimte

Op 10 september 2013 heeft een hoorzitting plaatsgevonden voorafgaande aan de reguliere zitting van de commissie Ruimte op 15 oktober 2013. Indieners van ingebrachte zienswijzen hebben kunnen inspreken op deze zitting. In de bijlage, genoemd "Toelichting ingebrachte punten tijdens hoorzitting c/a Ruimte Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid" wordt hierop ingegaan.

Beoogd resultaat:

Doel van dit voorstel is de vaststelling van de bestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht.

1.2 De zienswijzen zijn in de (ontwerp)nota's van beantwoording van een passende reactie voorzien.

In de (ontwerp)nota's van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Op een aantal onderdelen is tegemoet gekomen aan de zienswijzen en leidt dit tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De ontwerpnota van beantwoording biedt een volledig overzicht van de aanpassingen en de motivering daarvan.

2.1 Bestemmingsplan Sassenheim-Centrum biedt een passende bestemmingsregeling.

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor het gebied. Bebouwings-

en gebruiksregels zijn geactualiseerd en aangepast aan de actuele situatie, waarbij hoofdzakelijk sprake is van handhaving van de bestaande situatie. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek Bestemmingsplannen en nieuwe wetgeving.

2.2 Het is nodig om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

Naast de Nota van beantwoording van de zienswijzen, geeft de bijgevoegde Staat van wijzigingen aan welke aanpassingen nodig zijn. Een ambtshalve aanpassing voor Sassenheim-Centrum is bijvoorbeeld de regeling van de bestemming Groen – Park in verband met het paviljoen in Park Rusthoff, zoals hieronder toegelicht.

2.3 De nieuwe regeling voor het park is wenselijk en ruimtelijk inpasbaar.

Park Rusthoff heeft aantrekkingskracht voor publiek, waardoor bijvoorbeeld regelmatig wordt verzocht om het paviljoen Sassennest te gebruiken als trouwlocatie. Onlangs heeft het college Sassennest daarom aangewezen als Huis der gemeente, waarmee het voltrekken van een huwelijk ter plaatse mogelijk is geworden. Het bestemmingsplan Sassenheim-Centrum maakt nu ook lichte horeca mogelijk in het paviljoen. De praktijk wijst daarnaast uit dat naast educatieve doeleinden in verband met het park, wat dus past binnen de bestemming, ook sprake is van ander gebruik. Zo worden er diverse workshops georganiseerd en wordt het paviljoen verhuurd voor diverse activiteiten, zoals bijvoorbeeld high teas of cursussen.

De bovengenoemde functies zijn van beperkte schaalgrootte, ook gezien de beschikbare ruimte van het paviljoen. Voor wat betreft parkeren geldt voor de educatieve voorzieningen, passend in het vigerende bestemmingsplan, al een parkeernorm van 6 per lokaal. Voor een horecavoorziening geldt dat er 5 parkeerplaatsen per 100 m² nodig zijn. Slechts een deel van de oppervlakte van het paviljoen wordt gebruikt voor horeca, waardoor minder dan 5 parkeerplaatsen nodig zijn voor horeca. Er is sprake van één beschikbare ruimte voor twee verschillende functies. Het verschillend gebruik moet dus worden afgewisseld en kan niet tegelijkertijd plaatsvinden. Er zijn daarom geen extra parkeerplaatsen nodig.

Vanuit ruimtelijk perspectief zijn de voorgestelde aanpassingen in de bestemming Groen – Park daarom slechts van beperkte invloed op de omgeving.

3.1 Bestemmingsplan Sassenheim-Zuid biedt een passende bestemmingsregeling.

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor het gebied. Bebouwings- en gebruiksregels zijn geactualiseerd en aangepast aan de actuele situatie, waarbij hoofdzakelijk sprake is van handhaving van de bestaande situatie. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek Bestemmingsplannen en nieuwe wetgeving.

3.2 Het is nodig om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

Naast de Nota van beantwoording van de zienswijzen, geeft de bijgevoegde Staat van wijzigingen aan welke aanpassingen nodig zijn. Voor Sassenheim-Zuid is het onder meer van belang dat de digitale verbeelding alsnog de bijbehorende bouwaanduidingen bevat.

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

In geen van beide bestemmingsplannen zijn nieuwe ontwikkelingen direct positief bestemd. De bouwplannen zijn daarmee nog niet concreet. Wanneer een opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt benut, wordt met de desbetreffende initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten conform Afdeling 6.4 Wro, jo. Afdeling 6.2 Bro.

5.1 Dit is in aansluiting op de Algemene wet bestuursrecht de gemeentelijke werkwijze.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het gebied Sassenheim-Centrum gelden de bestemmingsplannen: Centrum na 1^e herziening, Centrum en Zuid, Hortusplein, Sassenheim-West, Noord na 1^e herziening en Oost-West;
- voor het gebied Sassenheim-Zuid gelden de bestemmingsplannen: Centrum en Zuid en Wasbeek
- deze geldende bestemmingsplannen moeten (gedeeltelijk) geactualiseerd worden conform artikel 3.1 Wro;
- op resp. 10 mei en 14 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota's van uitgangspunten voor Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid;
- op 14 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het starten van vooroverleg en inspraak voor de voorontwerpbestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid;
- op 12 oktober 2011 is in het plaatselijk nieuwsblad De Teylinger en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereidingen van de bestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid is gestart;
- de voorontwerpbestemmingsplannen hebben in het kader van de inspraakprocedure van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende die periode schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op de voorontwerpbestemmingsplannen in te brengen;
- op 27 augustus 2012 is over beide voorontwerpbestemmingsplannen een inloopavond geweest voor belangstellenden;
- van het ter inzage leggen van de voorontwerpbestemmingsplannen en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een reactie is op 22 augustus 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en op de gemeentelijke website;
- de voorontwerpbestemmingsplannen zijn in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan verschillende instanties, waaronder de betrokken Rijksdiensten, Hoogheemraadschap Holland Rijnland en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- het vooroverleg heeft op onderdelen tot aanpassingen geleid, maar heeft geen aanleiding gegeven om af te zien van het opstellen van de bestemmingsplannen;
- de resultaten van de inspraak en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de ontwerpbestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid, resp. met identificatienummer: NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0301 en NL.IMRO.1525.BP2011SAS04004-0301 en datum 25 april 2013 en 26 april 2013;
- de ontwerpbestemmingsplannen hebben in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 mei 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze op de ontwerpbestemmingsplannen kenbaar te maken aan de raad;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en de Staatscourant van 1 mei 2013;
- gedurende deze termijn zijn voor Sassenheim-Centrum 6 en voor Sassenheim-Zuid 5 zienswijzen ontvangen;
- de zienswijzen zijn geïnventariseerd, samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van

- beantwoording;
- de commissie Ruimte heeft op 15 oktober 2013 ingestemd met het (concept)raadsvoorstel/-besluit en de voorgestelde Nota's van beantwoording zienswijzen en Staten van wijzigingen van de ontwerpbestemmingsplannen Sassenheim-Centrum en Sassenheim-Zuid;
 - er is geen exploitatieplan opgesteld, omdat dit niet is vereist zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
 - gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanpak / uitvoering:

Het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van de bestemmingsplannen wordt onverwijld langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economische Zaken. Sinds 1 januari 2012 hoeven vastgestelde bestemmingsplannen niet meer naar de Inspectie Leefomgeving en Transport, voorheen de VROM-inspectie, gestuurd te worden.

Zes weken na de vaststelling wordt het besluit voor beide bestemmingsplannen bekend gemaakt in De Teylinger en de Staatscourant en langs digitale weg. De bestemmingsplannen liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn dat de plannen ter inzage liggen, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor beide bestemmingsplannen geldt dat zij in werking treden na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Participatie niveau:

Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:

Gezien de conserverende aard van de bestemmingsplannen met enkele ontwikkellocaties, is gekozen om gebruik te maken van inspraak volgens de gemeentelijke Inspraakverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet direct positief bestemd. Verdergaande participatie is nog niet nodig totdat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

de zienswijzen van indieners in behandeling te nemen en aan deze zienswijzen deels tegemoet te komen zoals aangegeven in zowel de Nota van beantwoording zienswijzen Sassenheim-Centrum (29 juli 2013) als de Nota van beantwoording zienswijzen Sassenheim-Zuid (29 juli 2013) en voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

het bestemmingsplan Sassenheim-Centrum met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011SAS04003-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijbehorende concept Staat van wijzigingen.

Besluitpunt 3:

het bestemmingsplan Sassenheim-Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011SAS04004-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijbehorende concept Staat van wijzigingen.

Besluitpunt 4:

geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit niet is vereist als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluitpunt 5:

de indieners van de zienswijzen schriftelijk het besluit over hun zienswijzen mee te delen en belanghebbenden erop te wijzen dat zij binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag en dat zij in dat geval de Voorzitter van die Afdeling tevens een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen. Een verzoek om voorlopige voorziening is alleen ontvankelijk als daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling****Financiële consequenties:**

In de begroting is al rekening gehouden met het actualiseren van beide bestemmingsplannen.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 31 oktober 2013

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Toelichting en regels ontwerp Centrum
- Analoge verbeelding 1 ontwerp Centrum
- Analoge verbeelding 2 ontwerp Centrum
- Legenda ontwerp Centrum
- Regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Centrum
- Analoge verbeelding 1 vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Analoge verbeelding 2 vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Legenda vast te stellen bp Sassenheim-Centrum
- Concept Nota van beantwoording zienswijzen Centrum

- (concept) Staat van wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Centrum
- Ontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 1 ontwerp Zuid
- Analoge verbeelding 2 ontwerp Zuid
- Legenda ontwerp Zuid
- Toelichting en regels vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 1 vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Analoge verbeelding 2 vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Legenda vast te stellen bestemmingsplan Sassenheim-Zuid
- Concept Nota van beantwoording Sassenheim-Zuid
- Concept Staat van wijzigingen Sassenheim-Zuid

Aldus besloten in de raad van 31 oktober 2013

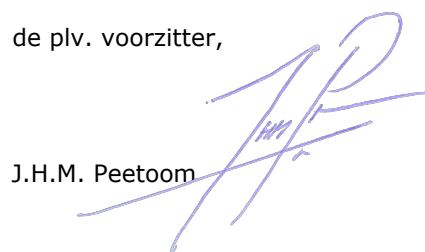
de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,



R. van Dijk

de plv. voorzitter,



J.H.M. Peetoom