

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' Besluitvormend

doel: besluitvormend
aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: 160944
datum voorstel: 18 augustus 2016
datum collegevergadering: 12 september 2016
datum raadsvergadering: 27 oktober 2016
agendapunt: -
portefeuillehouder: Arno van Kempen
behandelend ambtenaar: Koos van Kampen
e-mailadres: k.vankampen@teylingen.nl

Wij stellen voor:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, versie 18 augustus 2016 in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2015SAS03008-0401 ongewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 3:

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure Overeenkomst.

Besluitpunt 4:

Kennis te nemen van het door de Omgevingsdienst West-Holland (in mandaat) vastgestelde Besluit hogere waarde 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim'.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' is gericht op de ontwikkeling van het voorste deel van de locatie PostPromenade, gezien vanaf de Hoofdstraat. Het gaat hierbij om het realiseren van 22 grondgebonden koopwoningen en 35 huurappartementen (waarvan 17 sociale huurappartementen) inclusief openbare voorzieningen. De bestaande bedrijfspanden worden gesloopt.

Met dit plan wil de gemeente een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en tevens voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie om minimaal 30% sociaal te bouwen.

Voor deze locatie is in het geldende bestemmingsplan Sassenheim-West een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Het nieuwe plan past echter niet volledig in deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor er voor deze ontwikkeling in plaats van een wijzigingsplan alsnog een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Het plan sluit grotendeels aan op de regels van deze wijzigingsbevoegdheid.

Het plan wordt deels ontsloten op een bestaande uitweg aan de Hoofdstraat en deels via de Koetsiersweg. In het plan zijn ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's voorzien en is tevens een calamiteitsroute opgenomen tussen de beide ontsluitingswegen. Tevens komt er een brug voor langzaam verkeer tussen het plangebied en het inmiddels gerealiseerde plan Beukenhof.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de nota beantwoording zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de raad wordt voorgesteld na overweging deze zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' ongewijzigd vast te stellen.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Bestaand kader en context

Op 26 mei 2015 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Holland Property Group uit Warmond en BAM woningbouw Zuidwest uit Rotterdam. Dit verzoek omvat het slopen van de bestaande bedrijfspanden en het ontwikkelen van woningbouw op het voorste deel van de locatie PostPromenade aan de Hoofdstraat te Sassenheim. Op het resterende deel van de locatie PostPromenade, dat in eigendom is bij een andere eigenaar/ontwikkelaar, is het bestaande bedrijfsgebouw voor de komende jaren tijdelijk in gebruik als een supermarkt (Hoogvliet). Na beëindiging van dit gebruik zal ook gestart worden met de wijziging van deze locatie naar woningbouw.

In het geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-West' heeft de te ontwikkelen locatie de bestemmingen 'Bedrijf' en 'detailhandel in volumineuze goederen', waarbij tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om deze bestemmingen te wijzigen naar woningbouw.

Op grond van de wijzigingsregels in dit bestemmingsplan Sassenheim-West is het mogelijk om aan de zijde van de Hoofdstraat een appartementengebouw te realiseren. Bij de totstandkoming en besluitvorming door de raad (2012) van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Sassenheim-West' heeft de raad, mede naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden, aan de hand van een massastudie een zorgvuldige stedenbouwkundige beoordeling en belangenafweging gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling van de locatie inclusief de situering van een appartementengebouw aan de Hoofdstraat de bouwhoogte hiervan. Hierbij is toen om de indieners van zienswijzen tegemoet te komen het appartementengebouw deels verlaagd en op ruimere afstand geplaatst ten opzichte van de bestaande villa Nancy aan de Hoofdstraat 165. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is toen geen beroep ingediend.

Het nieuwe plan past echter niet volledig in deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor er voor deze ontwikkeling in plaats van een wijzigingsplan alsnog een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Het plan voldoet niet aan de wijzigingsregel, dat het gehele wijzigingsgebied integraal ontwikkeld moet worden. Op het resterende deel van de locatie PostPromenade, dat in eigendom is bij een andere eigenaar, is het bestaande bedrijfsgebouw voor de komende jaren tijdelijk in gebruik als een supermarkt (Hoogvliet). Het is echter niet wenselijk om de plannen van de initiatiefnemers aan te houden totdat het gebruik als supermarkt is beëindigd en dan pas de gehele locatie te ontwikkelen. De bestaande bedrijfsbebouwing is gedateerd en staat momenteel te verpauperen.

Daarnaast is het appartementengebouw opgeschoven richting het plan Beukenhof; dus op (nog) ruimere afstand van villa Nancy. Hierbij is de maximale goot- en bouwhoogte van het hoge deel van het appartementengebouw aan de zijde van het plan Beukenhof met één bouwlaag verlaagd (omdat het dichterbij het plan Beukenhof komt te staan) én is het lage deel van het appartementengebouw (aan de zijde van Villa Nancy) met 1 meter verhoogd.

Voor het hoge deel van het appartementengebouw zijn nu vier bouwlagen (was vijf bouwlagen) en een kap mogelijk. Voor het lage deel van het appartementengebouw zijn nu drie volledige bouwlagen en een kap mogelijk.

Daarnaast is de groenstrook in het plan op een andere plek in het plan gesitueerd.

Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' is, dat het verder zoveel mogelijk moet aansluiten op deze wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Sassenheim-West'. Er zijn immers met de ontwikkelaars van de locatie PostPromenade in het verleden afspraken gemaakt, die vastliggen in deze wijzigingsregels. Aan deze afspraken mogen naast deze ontwikkelaars ook andere belanghebbenden (zoals bewoners van het plan Beukenhof, Koetsiersweg e.o.) rechten en verwachtingen ontleenen. Dat geldt dus o.a. ook voor de bouwmogelijkheid van het appartementengebouw aan de Hoofdstraat en de grondgebonden woningen daarachter.

De welstandscommissie staat positief ten opzichte van het ontwerp van de grondgebonden woningen en het appartementengebouw.

Beoogd effect

Het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied. Woningbouw op deze locatie sluit aan bij de aanwezige functies in de omgeving. Het plangebied wordt goed ontsloten op de bestaande infrastructuur en het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie om minimaal 30% sociaal te bouwen.

Met dit plan wil de gemeente een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en tevens voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn in totaal zes zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn twee zienswijzen ontvangen van overlegpartners, waarin zij aangeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

De overige vier zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Het gaat hierbij om de situering van het appartementengebouw aan de Hoofdstraat. In de zienswijzen wordt voorgesteld het appartementengebouw midden op de locatie PostPromenade te plaatsen. In de nota beantwoording zienswijzen, waarin o.a. hierop wordt ingegaan, zijn alle zienswijzen samengevat, beoordeeld en van een reactie voorzien in de (concept) 'Nota van beantwoording zienswijzen versie 18 augustus 2016.

2.1 Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 22 grondgebonden koopwoningen en 35 huurappartementen (waarvan 17 sociale huurappartementen) inclusief openbare voorzieningen

Er is een passende bestemmingsregeling opgesteld, die voorziet in het mogelijk maken van dit plan.

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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kosten- en planschade verhaal is geregeld.

4.1 Dit Besluit hogere waarde is genomen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen

bouwmogelijkheid en is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West Holland.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het Ontwerpbesluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) voor deze locatie ter inzage gelegen. Woningen zijn namelijk op grond van de Wgh een geluidgevoelige bestemming.

Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingebracht.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB) wordt overschreden. De maximaal te ontheffen hogere waarde is 63 dB. De geluidsbelastingen op de gevel van het appartementengebouw bedraagt maximaal 60 dB en op de grondgebonden hoekwoning 50 dB. Op alle overige grondgebonden woningen is de geluidsbelasting maximaal 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt in het plan dus niet overschreden.

Het bevoegd gezag voor het vaststellen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is in dit geval het college van burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Een Besluit hogere waarde dient te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De Omgevingsdienst West-Holland stelt op 12 oktober 2016 het Besluit hogere waarde voor deze locatie vast.

Overwegingen

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- Er is in december 2014 een gezamenlijk principe verzoek ingediend door Holland Property Group uit Warmond en BAM woningbouw Zuidwest uit Rotterdam voor het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen en het ontwikkelen van woningbouw op het voorste deel van de locatie PostPromenade aan de Hoofdstraat in Sassenheim;
- De gemeente niet is gebleken van doorslaggevende belemmeringen om medewerking te verlenen aan het verzoek, omdat het plan zoveel mogelijk aansluit op de wijzigingsregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sassenheim-West';
- Het college heeft op 12 mei 2015 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek;
- Op 11 november 2015 is in de Gemeenteberichten in de plaatselijke nieuwskrant De Teylinger en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voornemen bekendgemaakt dat met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' is gestart;
- Voor het voorontwerpbestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure en vooroverleg van 28 januari 2016 tot en met 9 maart 2016 ter inzage gelegen voor inspraak;
- Van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een reactie is op 27 januari 2016 mededeling gedaan in de Gemeenteberichten in de De Teylinger en op de gemeentelijke website www.teylingen.nl;
- Op 3 februari 2016 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden;
- Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier vooroverlegreacties en zeven inspraakreacties ingediend;
- De vooroverleg- en inspraakreacties hebben geen aanleidingen gegeven af te zien van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, maar hebben op een aantal ondergeschikte delen wel tot aanpassingen geleid;
- Van het vooroverleg en de inspraak is verslag gedaan in de Nota inspraak en overleg, dat als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd;
- De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim';
- Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing.
- De gemeenteraad is onder andere verplicht de kosten van de grondexploitatie te verhalen middels een exploitatieplan;
- Het kostenverhaal kan evenwel conform artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke

- ordening anderszins verzekerd worden;
- Het college heeft op 12 mei 2016 met initiatiefnemer daartoe een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten;
 - Het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage gelegen;
 - Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het Ontwerpbesluit Hogere ter inzage gelegen;
 - Van het ter inzage leggen en de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente www.teylingen.nl, in de Gemeenteberichten in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en de Staatscourant van 1 juni 2016;
 - Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode van zes weken zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de raad;
 - Gedurende de ter inzage termijn zijn zes zienswijzen ontvangen;
 - De zienswijzen zijn geïnventariseerd, samengevat en van een reactie voorzien in de (concept) Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim';
 - De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
 - Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 11 oktober 2016 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader toe te lichten;
 - De raadscommissie Ruimte heeft op 11 oktober 2016 ingestemd met de (concept) Nota van beantwoording zienswijzen en het (concept)raadsvoorstel/-besluit;
 - Het Besluit Hogere Waarden is vastgesteld op 12 oktober 2016;
 - Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2016;
 - Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

-

Financiële consequenties

Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer realiseert het project voor eigen risico. Hierdoor zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente Teylingen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' heeft volgens de reguliere fasering van een bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage hebben gelegen.

Twee weken na de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt in de Gemeenteberichten in De Teylinger, de Staatscourant en op de gemeentelijk website. Tegelijkertijd wordt het Besluit hogere waarde bekendgemaakt.

Het bestemmingsplan en het Besluit hogere waarde liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld én een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid

Realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt als duurzaam beoordeeld.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat de woningen een GPR score van ten minste zeven halen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit raadsvoorstel is alleen van toepassing voor de gemeente Teylingen

Urgentie

De initiatiefnemer verwacht dat in het 4^e kwartaal 2016 het bestemmingsplan ter vaststelling wordt geagendeerd bij de gemeenteraad.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Overzicht stukken behorende bij raadsvoorstel vast te stellen bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' (NL.IMRO.1525.BP2015SAS03008-0401).

1. Raadsvoorstel voor de vaststelling bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' (.doc-versie);
2. Raadsvoorstel voor de vaststelling bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' (.pdf-versie)
3. Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim';
4. Verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim';
5. Planregels van het vast te stellen bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim';
6. Toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' en bijlagen behorend bij de Toelichting:
 - *Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;*
 - *Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek PostPromenade;*
 - *Bijlage 3 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek;*
 - *Bijlage 4 Flora en fauna quickscan;*
 - *Bijlage 5 Advies Hoogheemraadschap van Rijnland;*
 - *Bijlage 6 Milieukundig bodemonderzoek;*
 - *Bijlage 7 Inspraak- en overlegnota.*

NB: Aangezien het om een ongewijzigde vaststelling gaat, zijn de stukken gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 12 september 2016,
gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de wet ruimtelijke ordening,

besluit:

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen, versie 18 augustus 2016 in behandeling te nemen en na overweging niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2015SAS03008-0401 ongewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende nota van beantwoording zienswijzen versie 18 augustus 2016.

Besluitpunt 3

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst

Besluitpunt 4:

Kennis te nemen van het door de Omgevingsdienst West-Holland (in mandaat) vastgestelde Besluit hogere waarde 'PostPromenade Hoofdstraat-Koetsiersweg, Sassenheim'.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 oktober 2016,

de griffier

Robert van Dijk

de voorzitter

Carla G.J. Breuer