

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van december 2013

Besluit nummer: 2013_Raad_00084

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oosthoutlaan en vaststelling bijbehorend exploitatieplan - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met de (ontwerp)nota van beantwoording 'ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan' en de (ontwerp)nota van wijzigingen. Tevens wordt aan de raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' gewijzigd vast te stellen en het bijbehorende ontwerpexploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt aan de raad voorgesteld het restrisico in het kader van externe veiligheid het te accepteren.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- BP Bedrijventerrein Oosthoutlaan
- Plankaart Oosthoutlaan 29-10-13
- Bijlage 1 - Archeologisch onderzoek (informatief)
- Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek (informatief)
- Bijlage 3 - Waterbodemonderzoek (informatief)
- Bijlage 4 - ecologie onderzoek Oosterhoutlaan 2010 (informatief)
- bijlage 5 - Eindrapport onderzoek Flora- en Faunawet d.d. aug. 2013 (informatief)
- Nota van beantwoording zienwijzen
- Nota van wijzigingen
- N-exploitatieplan-15
- N-bijlagen samengevoegd-01 def 01-11-2013
- Kaart 1 Exploitatiegebied d.d. 17-08-2011
- Kaart 2 Eigendomsposities d.d. 17-08-2011
- Kaart 3 Grondgebruikskaart 25-10-2013
- Kaart 4 op basis van grondgebruikerskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 5 op basis van grondgebruikskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 6 dwarsprofielen 25-10-2013

- Nota van wijzigingen bijlage 1

MOTIVERING

Aanleiding en context:

In de toekomstvisie 'Vitaal en Vernieuwend 2008' is de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein op de locatie Oosthoutlaan opgenomen. In 2010 is gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan die de omvorming van agrarische percelen naar bedrijventerrein mogelijk maakt. De locatie is gelegen aan de Oosthoutlaan in Sassenheim (in het verlengde van het bedrijventerrein Sassenheim Zuid). Naast dit bestemmingsplan is er ook een exploitatieplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben vanaf 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ontvangen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het exploitatieplan. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie. Met dit voorstel aan de raad, om het bestemmingsplan en exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, wordt een volgende stap gemaakt in de procedure.

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' en een vastgesteld exploitatieplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan'.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan zijn binnen de termijn ingediend.

1.2 De zienswijzen zijn in de (ontwerp)nota van beantwoording samengevat en van een reactie voorzien.

Op een aantal onderdelen is tegemoet gekomen aan de zienswijzen en dit leidt tot een aanpassingen in het bestemmingsplan én exploitatieplan. De (ontwerp)nota van beantwoording biedt een volledig overzicht van de aanpassingen en geeft aan welke zienswijze tevens een effect hebben op het exploitatieplan.

2.1 De genoemde aanpassingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

Voor een deel zijn de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan het gevolg van de ingediende zienswijzen. Voor het overige zijn dit zogenaamde ambtshalve aanpassingen. Om tot een overzichtelijk geheel te komen van de aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als in het exploitatieplan zijn deze genoemd in de (ontwerp)'Nota van wijzigingen'.

3.1 Op grond van geldende wetgeving is dit noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation dat is gelegen op de hoek van de Rijksstraatweg / Oosthoutlaan in Sassenheim. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation toenemen. Het bestemmingsplan is in het kader van externe veiligheid getoets en beoordeeld door de

Omgevingsdienst West Holland. Uit de toetsing van het plan aan de externe veiligheidsvisie van Holland Rijnland is gebleken dat de gemeente een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico kan accepteren doordat de voorwaarden die gelden bij een overschrijding zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De voorwaarden en de wijze waarop deze in het plan zijn verwerkt, zijn terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4, paragraaf 4.3).

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) is het bevoegd gezag verplicht verantwoording te nemen voor het groepsrisico en eventueel restrisico. In het geval van dit bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om dit plan vast te stellen.

4.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft als zienswijze o.a. aangegeven dat het plan voorziet in onvoldoende watercompensatie. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door in het plan de ontbrekende hoeveelheid watercompensatie op te nemen. Ten gevolge van de zienswijze van de provincie Zuid Holland is het artikel over bedrijfsgebonden detailhandel aangepast én het artikel inzake perifere detailhandel.

4.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging van de agrarische gronden naar bedrijventerrein in de gemeente Teylingen (kern Sassenheim). Het bestemmingsplan sluit aan op het bedrijventerrein Sassenheim-Zuid en komt tegemoet aan de behoefte aan nieuw uitgeefbare gronden voor bedrijven. De opzet van het bestemmingsplan voorziet in een bedrijventerrein met een groene uitstraling waarmee langs de Oosthoutlaan een zorgvuldige ruimtelijke overgang wordt gecreëerd.

4.3 Het bestemmingsplan doet recht aan de doelstelling van de anterieure overeenkomst tussen gemeente Teylingen en de projectontwikkelaar van 16 mei 2012.

Op 16 mei 2012 heeft de gemeente Teylingen met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten met als doelstelling het ontwikkelen van het betreffende gebied tot bedrijventerrein.

5.1 De zienswijze van het Hoogheemraadschap op het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding het exploitatieplan te wijzigen.

Het aantal m² water is vermeerderd terwijl het aantal m² groen is verminderd. Hierop is het exploitatieplan aangepast.

5.2 Het exploitatieplan biedt de juridische basis voor het kostenverhaal, fasering en locatie-eisen.

De gemeente is in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van de vaststellingsplicht van het exploitatieplan kan worden afgeweken. Hiertoe kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van de ruimtelijke maatregel indien cumulatief is voldaan aan de voorwaarden:

- dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is,
- het bepalen van een tijdvak of fasering als niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels en de koppeling hiertussen niet noodzakelijk is.

Een deel van de gronden binnen het exploitatie gebied is niet in eigendom van de gemeente Teylingen en ook niet in eigendom van de partij waarmee Teylingen een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Het kostenverhaal is dan ook niet volledig anderszins verzekerd. Tevens wil de gemeente eisen, regels, en een uitwerking van regels alsmede een koppeling tussen de werken en werkzaamheden vaststellen voor de realisering van het exploitatiegebied. Voor de details van deze eisen, regels en koppeling van werken wordt verwezen naar het exploitatieplan.

Ten aanzien van het opnemen van een tijdvak en/of fasering kan verder worden gesteld dat deze zijn opgenomen, zij het dat dit tijdvak en deze fasering uitsluitend betrekking hebben op het bepalen van de exploitatie kosten en niet op het voeren van regie bij de werken en werkzaamheden.

Alternatieven:

--

Kanttekening:

--

Aanpak / uitvoering:

--

Participatie niveau:

Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:

--

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

In te stemmen met de ontwerp-nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan.

Besluitpunt 2:

In te stemmen met de ontwerp-nota van wijzigingen.

Besluitpunt 3:

In het kader van externe veiligheid het restrisico te accepteren.

Besluitpunt 4:

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met digitale planindicatie NL.IMRO.1525.BP2009TEY02002-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende nota van wijzigingen.

Besluitpunt 5:

Het exploitatieplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.EXPL2009TEY02002-0401 gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende nota van wijzigingen en stelt daarbij tevens vast dat een fasering van werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

De gemeente moet om tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan te komen, kosten maken. Bovendien zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk om bebouwing en openbare voorzieningen tot stand te brengen. Hiervoor moeten eveneens kosten worden gemaakt. De kosten worden verhaald d.m.v. een overeenkomst met de ontwikkelde partij of d.m.v. het exploitatieplan op de grondeigenaren.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 12 december 2013

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- BP Bedrijventerrein Oosthoutlaan
- Plankaart Oosthoutlaan 29-10-13
- Nota van beantwoording zienwijzen
- Nota van wijzigingen
- N-exploitatieplan-15
- N-bijlagen samengevoegd-01 def 01-11-2013
- Kaart 1 Exploitatiegebied d.d. 17-08-2011
- Kaart 2 Eigendomsposities d.d. 17-08-2011
- Kaart 3 Grondgebruikskaat 25-10-2013
- Kaart 4 op basis van grondgebruikerskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 5 op basis van grondgebruikerskaart 25-10-2013-exp
- Kaart 6 dwarsprofielen 25-10-2013
- Nota van wijzigingen bijlage 1

Aldus besloten in de raad van 12 december 2013

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,

de voorzitter,

R. van Dijk

Arne Lize E.C. van der Stoel