

## VOORSTEL

---

### OPSCHRIFT

Vergadering van juni 2015

Besluit nummer: 2015\_Raad\_00025

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Het betreffende perceel maakt deel uit van de zone met de Mc Donalds en het P&R-terrein bij de stationslocatie in Sassenheim. De gemeente wil voor dit perceel de ontwikkeling van een brandstofverkoop punt zonder lpg mogelijk maken. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheid inclusief een daarbij passende bebouwingsregeling. Het terrein zal ontsloten worden aan de Stationslaan.

Op 20 mei 2014 heeft het college ingestemd met het starten van vooroverleg voor het voorontwerpbestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim.

Op 10 februari 2015 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingebracht en deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie ook de voorgestelde beantwoording van deze zienswijze. Er is ambtshalve één aanpassing gedaan aan het bestemmingsplan. Aan de raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

---

### DE GEMEENTERAAD

---

### AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Toelichting bestemmingsplan
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels bestemmingsplan
- Analoge verbeelding bestemmingsplan
- Bijlagen behorende bij raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan

---

### MOTIVERING

#### Aanleiding en context:

Op 20 mei 2014 heeft het college ingestemd met het starten van vooroverleg voor het voorontwerpbestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim. Op basis van het vooroverleg zijn er aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er inrichtingsschetsen gemaakt voor het tankstation, zodat het bestemmingsplan verder verfijnd kon worden.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 10 februari 2015 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop zienswijzen inbrengen. Er is één zienswijze ingebracht. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in dit voorstel en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er ambtshalve één aanpassing gedaan aan de regels van het bestemmingsplan.

Wij stellen uw raad daarom voor om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Van dit raadsvoorstel/-besluit maakt deel uit: het concept van het vast te stellen bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim (toelichting, regels en analoge verbeelding).

#### De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

Het betreffende perceel maakt deel uit van de zone met de Mc Donalds en het P&R-terrein bij de stationslocatie in Sassenheim. De gemeente wil voor dit perceel de ontwikkeling van een brandstofverkooppunt zonder lpg mogelijk maken. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheid inclusief een daarbij passende bebouwingsregeling. Het terrein zal ontsloten worden aan de Stationslaan.

#### Beoogd resultaat:

Doel van dit voorstel is vaststelling van het bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim.

#### Argumentatie:

1.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het perceel.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling om het nieuwe brandstofverkooppunt te kunnen realiseren. Het gaat om een ruim bouwvlak met gangbare hoogtematen voor een overkapping, een technische ruimte, een commerciële ruimte en overige bouwwerken. Qua gebruik zijn naast de verkoop van brandstoffen ook gerelateerde detailhandel en een autowasstraat mogelijk. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek Bestemmingsplannen en actuele wetgeving.

1.2 Er is één zienswijze naar voren gebracht.

Gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingebracht. Deze is als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd. De indiener is exploitant van het tankstation aan de Lindelaan in Sassenheim en wil deze beëindigen en starten aan de Stationslaan. Strekking van de zienswijze is dat de indiener meent direct in aanmerking te komen als exploitant van het geplande tankstation. Verwezen wordt naar eerdere correspondentie hierover, waaronder een antwoordbrief namens het college, bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Het volgende antwoord wordt voorgesteld. De indiener geeft aan geen inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan of de ontwikkeling op zich te hebben. Er zijn daarmee geen ruimtelijk relevante onderwerpen waar we op in kunnen gaan. Het opgegeven bezwaar staat daarom los van de ontwikkeling en leidt zodoende niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De indiener wordt net als in de voornoemde brief nogmaals uitgenodigd om te zijner tijd deel te nemen aan de openbare inschrijving.

1.3 Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast.

op 29 november 2014 is de Woningwet aangepast, met als gevolg dat de parkeerbepaling uit de bouwverordening is geschrapt. Dit houdt in dat bestemmingsplannen een regeling moeten bevatten waarin het voorzien in parkeerbehoefte wordt gewaarborgd, zoals dit gebeurde met de bouwverordening. Deze verplichting geldt ook voor bestemmingsplannen die nog vastgesteld moeten worden en daarmee ook voor het onderhavige bestemmingsplan. Om dit te ondervangen, is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen in de planregels.

1.4 Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met deze ontwikkeling. Het college heeft bij besluit van 15 april 2014 betreffende het projectplan 'Ontwikkeling Tankstation Stationslaan Sassenheim' ingestemd met de ontwikkeling van een tankstation op deze locatie.

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

De ontwikkeling vindt plaats op gemeentegrond op eigen initiatief van de gemeente. Een kostenverhaal door de gemeente is daarom niet van toepassing.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- voor het perceel tussen de Stationslaan, Rijksweg A44 en het parkeerterrein behorende bij de Mc Donalds en ter hoogte van Sassenheim bij de afrit Warmond - Sassenheim van de A44 geldt het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen;
- op 15 april 2014 heeft het college van Burgemeester en wethouders het projectplan Ontwikkeling Tankstation Stationslaan, Sassenheim voor de realisatie van een brandstofverkooppunt op de voornoemde locatie aan de Stationslaan in Sassenheim vastgesteld;
- op 7 mei 2014 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 een nieuw bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim wordt gestart;
- op 20 mei 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het wettelijke vooroverleg voor het voorontwerpbestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim te starten;
- de vooroverlegpartners hebben van 21 mei tot en met 2 juli 2014 kunnen reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim;
- er is niets gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten;
- het college van Burgemeester en wethouders heeft op 10 februari 2015 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 met ingang van 19 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad;
- 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 de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger van 18 februari 2015;
- gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen;
- deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve aangepast;
- een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet

vereist, omdat de gemeente zowel grondeigenaar als initiatiefnemer is ten aanzien van de te ontwikkelen grond;

- de commissie Ruimte heeft op 9 juni 2015 ingestemd met de voorgestelde beantwoording van de ingebrachte zienswijze en het (concept)raadsvoorstel/-besluit waarin dit is opgenomen;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015;
- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanpak / uitvoering:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gewijzigde vaststelling bekend gemaakt aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS). Nadat de termijn van 6 weken hiervoor verstreken is of zodra GS gereageerd hebben, wordt uw besluit bekendgemaakt in De Teylinger, in de Staatscourant en langs digitale weg. De indiener van de zienswijze wordt daarnaast direct op de hoogte gebracht van uw antwoord op deze zienswijze. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn waarin het plan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking 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.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanbestedingsprocedure gestart, waarbij de grond verhuurd wordt aan een exploitant. De verwachting is dat het tankstation in de eerste helft van 2016 geopend kan worden.

Participatie niveau:

Ontvanger informatie

Duiding participatie niveau:

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te brengen op het ontwerpbestemmingsplan volgens Afdeling 3.4 Awb. De locatie ligt afgelegen en, uitgezonderd de naastgelegen vestiging van McDonalds, niet in de buurt van woningen of bedrijven. Een uitgebreid participatietraject in de vorm van een klankbord- of meedenkgroep van buurtbewoners was daarom niet nodig. Daarnaast gaat het om een enkel perceel, waardoor de bijbehorende bestemmingsplanregeling eenvoudig is.

---

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders  
Beslist het volgende:

---

## **VOORSTEL**

Besluitpunt 1:

het bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2013TEY01025-0401 gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 2:

geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeente zowel grondeigenaar als initiatiefnemer is.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

Een exploitatieplan is niet vereist, omdat het een eigen initiatief van de gemeente betreft op gemeentelijke grond. Bij de toekomstige exploitant van het tankstation zal een huursom in rekening worden gebracht.

## STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 25 juni 2015

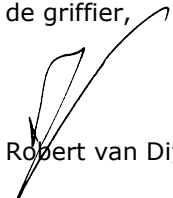
## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlagen behorende bij raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Benzinestation Stationslaan

Aldus besloten in de raad van 25 juni 2015

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,



Robert van Dijk

de voorzitter,



Carla G.J. Breuer

**Bijlagen behorende bij raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan  
Benzinestation Stationslaan, Sassenheim**

1. Plantoelichting
2. Bijlagen bij plantoelichting
3. Planregels
4. Analoge verbeelding