

Inspraak- en vooroverlegnota
voorontwerpbestemmingsplan
Bouwmarkt Oosthoutlaan, Sassenheim.

NL.IMRO.1525.BP2018TEY02005-VO01

15 januari 2019





Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	3
2.0 Overzicht inspraakreacties en vooroverlegreacties.....	4
3.0 Beantwoording algemeen.....	5
3.1 Beantwoording inspraakreacties.....	6
3.2 Beantwoording overlegreacties.....	9
4.0 Conclusie.....	10

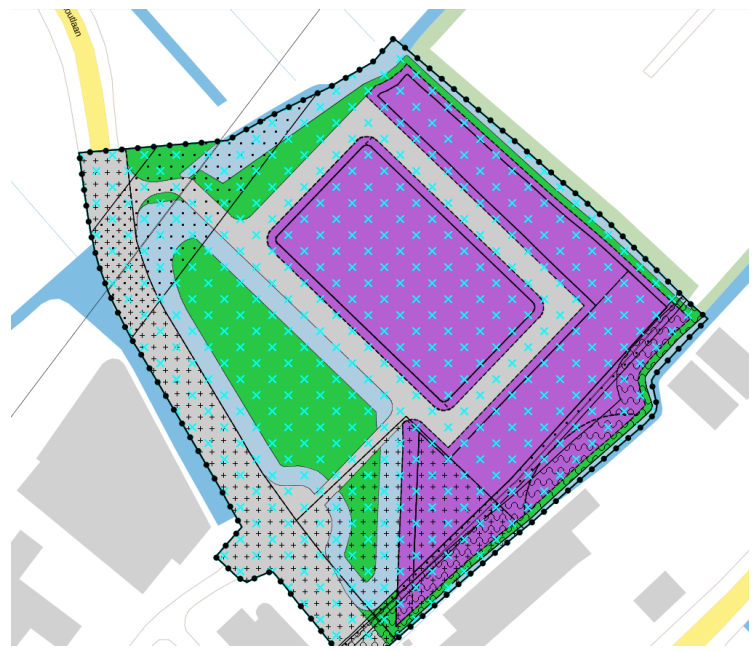


1 Inleiding

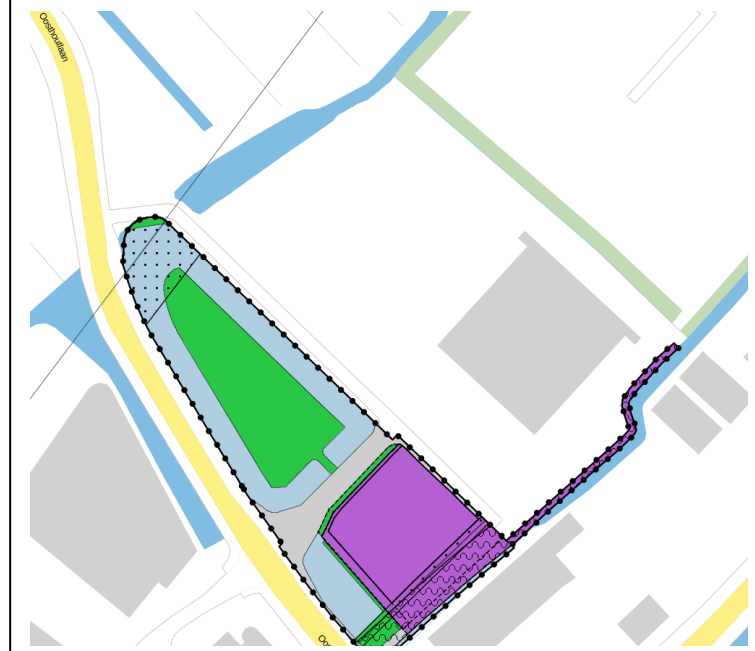
Initiatiefnemer Meijer planontwikkeling bv heeft de gemeente Teylingen verzocht om bestemmingsplan Bouwmarkt Oosthoutlaan, Sassenheim in procedure te brengen. Op 24 april 2018 heeft het college van B&W besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Bouwmarkt Oosthoutlaan, Sassenheim'. Ten opzichte van het geldende planologische regime voorziet dit voorontwerp in een vierkant bouwvlak met de gebruiksmogelijkheden voor een bouwmarkt en voor een bedrijf. Het bestaande eilandje binnen het bedrijventerrein Oosthoutlaan wordt versmald ten behoeve van de watercompensatie.

Vanaf donderdag 3 mei 2018 tot en met woensdag 13 juni 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor het geven van een inspraakreactie. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties.

Verbeelding van het geldende bestemmingsplan
Bedrijventerrein Oosthoutlaan



Verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan
Bouwmarkt Oosthoutlaan





2 Overzicht inspraakreacties en vooroverlegreacties

Van de volgende partijen / instanties zijn, tijdens de periode dat het voorontwerp ter inzage heeft gelegen, inspraakreacties ontvangen:

- Stibbe namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-zelf Center B.V. ("Praxis")
- Teylingen Ondernemers Vereniging
- Geelkerken en Linskens Advocaten namens Gamma Leiden-Noord en Gamma Katwijk aan Zee

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. Dit is gedaan. Van de volgende instanties is een vooroverlegreactie ontvangen:

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gemeente Oegstgeest
- Veiligheidsregio Hollands Midden



3.0 Beantwoording algemeen

De inspraakreacties van Stibbe, de TOV en van Geelkerken en Linskens zijn met verschillende argumenten gericht tegen de planologische mogelijkheid van een bouwmarkt. Dit geldt ook voor de vooroverlegreactie van de gemeente Oegstgeest. De vooroverlegreactie van de provincie Zuid Holland geeft aan dat de bouwmarkt conform het beleid van de provincie is. Bij dit oordeel van de provincie wordt er van uitgegaan, dat de overweging van de detailhandelscommissie voor wat betreft het verwijderen van de detailhandelsbestemming van het voormalige Multimate-pand en de regionale afstemming wordt overgenomen.

Meijer Planontwikkeling (grondeigenaar) en initiatiefnemer van dit bestemmingsplan is in kennis gesteld van de vooroverleg- en inspraakreacties. Meijer Planontwikkeling heeft besloten om binnen dit bestemmingsplan niet langer vast te houden aan de functie bouwmarkt. Door het vervallen van de functie bouwmarkt heeft het bestemmingsplan slechts nog betrekking op het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de bestemming Bedrijf en het versmallen van het eilandje ten behoeve van de watercompensatie.

Voor zover inspraakreacties en vooroverlegreacties betrekking hebben op de functie bouwmarkt wordt er binnen deze nota niet inhoudelijk ingegaan op deze reacties omdat de functie bouwmarkt op verzoek van de initiatiefnemer geen onderdeel meer uit maakt van de vervolgprocedure van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd onder de naam: 'Herziening Bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim'.



3.1 Beantwoording inspraakreacties

Stibbe

Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Stibbe als gemachtigde van praxis Vastgoed B.V. en Praxis doe-het-zelf Center B.V. Bouwmarkt Verzoekt de gemeente, vanwege verschillende argumenten die in relatie staan tot de functie bouwmarkt, om het voorontwerp niet verder in procedure te brengen. Verkeer en parkeren Het voorontwerp bevat geen parkeernorm maar verwijst naar beleidsregels die zijn neergelegd in de 'parkeernota Teylingen 2014'. De parkeernorm bedraagt 1,9 per 100m² op grond van de parkeernota. Dit is lager dan de CROW.-publicatie 2017 die vanuit een goede ruimtelijke ordening in het algemeen gelden voor het parkeren bij bouwmarkten. Er wordt niet gemotiveerd waarom een lagere norm niet leidt tot onaanvaardbare parkeerdruk.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5. Het onderdeel verkeer en parkeren komt binnen het bestemmingsplan terug binnen de toelichting en binnen de regels. Volgens de toelichting (paragraaf 5.2) wordt een parkeernorm aangehouden van 1,9 parkeerplaats per 100m² bvo voor een bouwmarkt. Hierover het volgende. Enerzijds zal de functie bouwmarkt geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Anderzijds is het onderdeel parkeren niet helemaal juist in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig bedoeld dat met het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning aangetoond wordt, dat aan de parkeernormen volgens de parkeernota Teylingen 2014 wordt voldaan. Artikel 14.2 van het bestemmingsplan gaat uit van deze opzet. De tekst van de toelichting bestemmingsplan zal aangepast worden, dit zodanig dat dit in voldoende mate blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de bestemming Bedrijf geldt overigens, volgens het geldende parkeerbeleid (parkeernota Teylingen 2014) een norm van 0,9 tot 2,4 per 100m² bvo	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bestemmingsplan wordt aangepast.



In de toelichting stelt u dat in de regels van het voorontwerp een regeling is opgenomen waarin is bepaald dat bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de parkeernorm zoals opgenomen in de parkeernota. Niet inzichtelijk is gemaakt of daadwerkelijk kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de toelichting wordt verwezen naar de onderbouwing van de verkeersgeneratie in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan is de bouwmarkt juist geschrapt zodat niet zonder meer kan worden verwezen naar die onderzoeken. Daarnaast zijn die onderzoeken niet meer actueel. Niet inzichtelijk is gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie.	afhankelijk van de aanwezigheid van kantoorfuncties (met of zonder balie) en mede afhankelijk van arbeidsintensiteit van de bedrijfsvoering. De gemeente Teylingen zal bij het toetsen van aanvragen omgevingsvergunning uitgaan van haar eigen parkeernota Teylingen 2014 en niet toetsen op basis van de CROW-normen 2017. Overigens zijn de normen in de parkeernota Teylingen 2014 deels afgeleid van de CROW normen. Omdat het hier niet gaat om het vaststellen van nieuw parkeerbeleid staan de parkeernormen niet ter discussie. Het bestemmingsplan stuurt aan dat met de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan het op dat moment geldende parkeerbeleid. Indien met een omgevingsaanvraag niet aangetoond wordt dat aan de parkeernota Teylingen 2014 wordt voldaan, vormt dit een weigeringsgrond voor de aanvraag. Met dit bestemmingsplan wordt een beperkte uitbreiding van het bouwvlak mogelijk gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (zie verbeeldingen op bladzijde 3 van deze nota). De afwikkeling van de hoeveelheid verkeer, gegenereerd door dit bestemmingsplan, kan voldoende worden verwerkt door de Oosthoutlaan. Uit de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.2 / verkeersgeneratie en- afwikkeling) blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het bestemmingsplan wordt wel aangepast.
---	---	--



Teylingen Ondernemers Vereniging

Inspiraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
De ondernemersvereniging onderkent dat er behoefte bestaat aan een bouwmarkt binnen de gemeente. De Locatie Oosthoutlaan is daarvoor uitermate geschikt. A. Toename aantal m2 detailhandel Uitbreiding van het aantal m2 bouwmarkt binnen de gemeente is op zich niet wenselijk gezien het marktperspectief van de detailhandel in het algemeen. B. Branchering De TOV ziet bij voorkeur dat uitsluitend branche eigen producten worden verkocht of te wel te regelen dat het aantal m2 voor de verkoop van niet-branche-eigen artikelen (de nevenverkoop) wordt beperkt tot nihil. C. Bouwmarkt in Oegstgeest Op minder dan 1 kilometer zal de Praxis zich vestigen in Oegstgeest. Mogelijk daarnaast ook nog een Hornbach. De TOV maakt zich zorgen over de levensvatbaarheid van de voorziene bouwmarkt op de Oosthoutlaan gelet op deze ontwikkeling.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bestemmingsplan wordt aangepast.



Geelkerken Linskens advocaten

Inspiraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Geelkerken en Linskens advocaten verzoekt vanwege verschillende argumenten namens zijn cliënten Gamma-Noord en Gamma Katwijk aan Zee, het voorontwerpbestemmingsplan niet in huidige vorm door te zetten. De argumenten hebben betrekking op de bouwmarkt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

3.2 Beantwoording vooroverlegreacties

Veiligheidsregio Hollands Midden

Inspiraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Wij hebben in onze beoordeling van de aangeleverde gegevens een aantal onderwerpen aangedragen om mee te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorliggende voorontwerp zijn al deze onderwerpen meegenomen. Er zijn derhalve geen opmerkingen.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Inspiraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
In het plan is het beleid van het Hoogheemraadschap goed verwoord en er is rekening gehouden met onze beleidsregels. Voor de toename van verharding wordt in voldoende mate water gecompenseerd.	De reactie is voor kennis aangenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



Gemeente Oegstgeest

Inpraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Wij zijn op grond van verschillende argumenten van mening dat in de Ruimtelijke Impact Analyse berekende marktruimte niet aanwezig is.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Provincie Zuid Holland

Inpraakreactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Het plan is conform ons beleid. Bij ons oordeel gaan wij er van uit dat de overwegingen van de Adviescommissie voor wat betreft het verwijderen van de detailhandelsbestemming van het voormalige Multimate pand en regionale afstemming, overneemt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.0 'beantwoording algemeen' op bladzijde 5.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

4.0 Conclusie

Doordat de initiatiefnemer gekozen heeft om de bouwmarkt te laten vervallen, is inhoudelijk niet ingegaan op de inspraakreacties die hier betrekking op hebben omdat met het vervallen van de bouwmarkt indirect tegemoet is gekomen aan de inspraakreacties. Overige inspraakreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt een vervolg gegeven aan de bestemmingsplanprocedure door een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarbij de functie bouwmarkt geen deel uit maakt van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft dus betrekking op het uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van de bestemming Bedrijf en het versmallen van het eilandje ten behoeve van de watercompensatie.