

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening Bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim'.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-004227
datum voorstel: 29 april 2019
datum collegevergadering: 14 mei 2019
datum raadsvergadering: 11 juli 2019
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Dhr. B.H.C. Brekelmans
behandelend ambtenaar: Ron van der Geest
e-mailadres: R.vanderGeest@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De nota beantwoording zienswijzen 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' vast te stellen en daarmee tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze.
2. De nota van wijzigingen 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' vast te stellen.
3. In het kader van de externe veiligheid het groepsrisico te accepteren.
4. Het bestemmingsplan 'herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2019TEY02006-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Op 5 maart 2019 heeft het college positief besloten om een deel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan' aan te passen. De aanpassing houdt in dat het bestaande driehoekige bouwvlak wordt gewijzigd naar een vierkant bouwvlak. Gezien vanaf de Oosthoutlaan ligt het aan te passen bouwvlak voor PostNL en rechts van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Naast de aanpassing van het driehoekige bouwvlak voorziet dit bestemmingsplan in het (rondom) versmallen van het bestaande eilandje dat ligt binnen het bedrijventerrein (gezien vanaf de Oosthoutlaan links van de ontsluitingsweg). Het versmallen van het eilandje is nodig om te voldoen aan de verplichte watercompensatie.

Omdat de locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft binnen de invloedssfeer van het LPG-tankstation ligt, die is gesitueerd ter plaatse van de rotonde bij de Rijksstraatweg, zal de raad ook een besluit moeten nemen over het groepsrisico in het kader van de verantwoording van de externe veiligheid.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' heeft van 14 maart 2019 tot en met woensdag 24 april 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze tijdens deze periode ontvangen. Deze zienswijze komt neer op een tekstuele aanpassing van begrip 1.30 van het bestemmingsplan.

Bestaand kader en context

Initiatiefnemer en tevens grondeigenaar Meijer Planontwikkeling Sassenheim B.V. heeft de gemeente Teylingen verzocht het driehoekige bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan, aan te passen naar een vierkant bouwvlak. Het nieuwe vierkante bouwvlak voorziet, net als het bestaande driehoekige bouwvlak in een bouwhoogte van 12 meter en in de bestemming 'Bedrijf' voor bedrijven tot en met de milieucategorie 3.2. Om te voldoen aan de watercompensatie wordt het bestaande eilandje binnen het bedrijventerrein rondom versmald.

De locatie waar dit vast te stellen bestemmingsplan betrekking op heeft ligt binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation Esso dat is gelegen op de hoek Rijkstraatweg – Oosthoutlaan in Sassenheim (nabij de rotonde). Doordat het bouwvlak wordt vergroot kunnen in de toekomst meer mensen in het gebied aanwezig zijn (dan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met het driehoekige bouwvlak). Er is door een extern deskundig bedrijf (AVIV) beoordeeld of, ondanks het uitbreiden van het bouwvlak, voldaan kan worden aan de wettelijke regelingen Besluit externe veiligheid (Bevi) en Regeling externe veiligheid (Revi) en dat is het geval. Wel zal de raad in het kader van de externe veiligheid een besluit moeten nemen om het zogenaamde 'groepsrisico' te accepteren.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim'.

Argumenten

1.1 De zienswijze is in de Nota van beantwoording van een passende reactie voorzien.

De zienswijze geeft aan dat de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals genoemd in begrip 1.30 van het bestemmingsplan niet overeenkomt met de naam van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierdoor is volgens de zienswijze onduidelijk of er een andere 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt bedoeld dan de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Staat'. Dit is niet het geval. Er wordt geen andere staat van bedrijfsactiviteiten bedoeld dan de staat die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Om deze onduidelijkheid weg te nemen is begrip 1.30 van het bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) zodanig aangepast dat de naam van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals genoemd in begrip 1.30 overeenkomt met de naam van de 'Staat' zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

2.1 Door het vaststellen van de 'nota van wijzigingen' worden de wijzigingen ten opzichte van het vast te stellen bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan goed vastgelegd.

3.1 Een verantwoording van het groepsrisico is vereist volgens artikel 13 van het besluit externe veiligheid.

Wenselijk is natuurlijk dat er bij een calamiteit met het LPG tankstation geen sprake zal zijn van slachtoffers. Dit zal echter niet het geval zijn. Ondanks dat zoveel als mogelijk te nemen maatregelen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en zo veel als mogelijk maatregelen zijn verwerkt in de opzet van het bedrijventerrein, is het zo dat er bij een calamiteit binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation er een kans is

op dodelijke slachtoffers. Het invloedsgebied moet worden gezien als een cirkel rondom het LPG-tankstation.

Ten tijde van het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan heeft de raad middels een besluit over het groepsrisico het risico op zich genomen. Dat (groeps)risico was bij dat bestemmingsplan gebaseerd op een calamiteit, die zich voor zou kunnen doen bij een kans van 1 op dertien miljoen, met maximaal 500 slachtoffers. Ondanks dat er nu sprake is van uitbreiding van het bouwvlak – met dus meer mensen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation- bestaat het groepsrisico uit 400 slachtoffers bij een kans van 1 op 166 miljoen. De verlaging in het aantal slachtoffers en de verkleinde kans zijn ontstaan ten gevolge van verbeteringen aan de tankwagens (voorzien van hitte werende coating) en verbeterde vulslangen.

- 3.1.1 De veiligheidsregio Hollands Midden is in een vroeg stadium om advies gevraagd, stemt in met het bestemmingsplan waarin drie van de vier adviezen zijn verwerkt. Deze drie adviezen zijn (onder andere) verwerkt door in het bestemmingsplan het hebben van een bedrijfsnoodplan verplicht te stellen. Voor een bedrijfsnoodplan is tevens goedkeuring vereist van de brandweer.*

Het vierde advies van de veiligheidsregio kan niet binnen het bestemmingsplan geregeld worden. Het vierde advies heeft betrekking op het maken van afspraken met de exploitant van het LPG tankstation om te komen tot avond- en nachtbevoorrading van het LPG-tankstation. Indien de bevoorrading alleen in de avond en nacht plaats vindt, heeft dit een positief effect op het groepsrisico. Bij een calamiteit zouden er bij avond- nachtbevoorrading circa 150 slachtoffers zijn in plaats van 400 (bij een kans van 1 op 166 miljoen).

Er is overleg gaande met de exploitant om te komen tot avond- en nachtbevoorrading. Indien de exploitant instemt met het alleen avond- en nachtbevoorrading, dan zal dit geregeld moeten worden in de milieuvergunning van de exploitant. De exploitant heeft het verzoek –op dit moment van schrijven- nog in overweging.

- 4.1 Door de driehoekige vorm van het bouwvlak te wijzigen naar een vierkante vorm wordt schaarse ruimte voor nieuwe vestiging van bedrijven zo efficiënt mogelijk benut.*

Het benutten van deze ruimte voor de uitbreiding van het bouwvlak past binnen provinciaal beleid en binnen de gemeentelijk Structuurvisie 2030.

- 4.2 Verschillende milieuaspecten zijn uitgezocht en leveren geen belemmeringen op voor het plan.*

Deze aspecten (zoals bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, wegverkeerslawaaï, flora en fauna) zijn verantwoord in de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.

- 5.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.*

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

- Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosthoutlaan';

- Om het bouwvlak te wijzigen is het nodig om een nieuwe bestemmingsplan vast te stellen;
- Er wordt voldaan aan de watercompensatie door middel van het versmallen van het bestaande eilandje binnen het bedrijventerrein.
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft onder de naam 'Bouwmarkt Oosthoutlaan' ter inzage gelegen.
- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakreacties en vooroverleg met overlegpartners ter inzage gelegen vanaf donderdag 3 mei 2018 tot en met woensdag 13 juni 2018.
- Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn diverse inspraak- en overlegreacties ontvangen gericht tegen de komst van de bouwmarkt.
- Na de ter inzage periode van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer aangegeven niet langer vast te houden aan de ambitie om te komen tot een bouwmarkt op deze locatie.
- Er is niet gebleken van doorslaggevende belemmeringen om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten.
- Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2019 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan onder de naam 'Herziening bedrijfsp perceel Oosthoutlaan, Sassenheim' te starten;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijfsp perceel Oosthoutlaan, Sassenheim' heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 14 maart 2019 tot en met woensdag 24 april 2019 voor een ieder ter inzage gelegen;
- Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn of haar 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 voor het ontwerpbestemmingsplan tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in de Staatscourant en in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger.
- Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen betrekking hebbende op begrip 1.30 (Staat van bedrijfsactiviteiten) van het bestemmingsplan.
- De zienswijze is gehonoreerd, inhoudende dat het begrip 1.30 van het bestemmingsplan zodanig is aangepast dat de omschrijving van het begrip overeenkomt met de naam van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals deze als bijlage is genoemd in het bestemmingsplan.
- er is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure volgens het Besluit m.e.r. nodig. Op 30 mei 2018 heeft de raad dit besluit genomen.

Kanttekeningen

Ondanks dat het bouwvlak wordt vergroot wordt het groepsrisico gunstiger dan ten opzichte van het voorheen door de raad geaccepteerde groepsrisico. Echter ondanks dit geldt: Mocht de raad geen verantwoording willen nemen voor het groepsrisico, dan voldoet het bestemmingsplan niet aan het Besluit externe veiligheid en zou om die reden dan niet vastgesteld kunnen worden.

Financiële consequenties

Ten behoeve van het oorspronkelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthoutlaan is een anterieure overeenkomst overeengekomen waarin een planschadeverhaal-overeenkomst, kosten grondprijs en kosten bestemmingsplan voor initiatiefnemer zijn

vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst is door middel van een addendum aangevuld zodanig dat wijzigingen ten gevolge van het aangepaste grondgebied ook anterieur zijn vastgelegd en zodanig dat buiten de wijzigingen de oorspronkelijke anterieure overeenkomst van toepassing blijft. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn betaald door de projectontwikkelaar. Separaat aan het addendum is een planschadeverhaalsovereenkomst voor dit bestemmingsplan met de ontwikkelaar overeengekomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na het raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in De Teylinger, de Staatscourant en op de gemeentewebsite. Tevens wordt de nota van beantwoording zienswijzen toegezonden aan de indiener van de zienswijze.

Binnen zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kunnen zij de Voorzitter van die Afdeling een verzoek doen om voorlopige voorziening.

Een dag na de beroepstermijn zal het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden, mits er geen voorlopige voorziening is ingediend binnen de aangegeven termijn.

Duurzaamheid

Door het bouwvlak te wijzigen van driehoekige vorm naar een vierkante vorm is er sprake van een efficiënter ruimtegebruik.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Nota beantwoording zienswijzen.
- Nota van wijzigingen.
- Bestemmingsplan 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2019TEY02006-VA01.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 14 mei 2019,

gelet op artikel 108 van de gemeentewet en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De nota beantwoording zienswijzen 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' vast te stellen en daarmee tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze.
2. De nota van wijzigingen 'Herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' vast te stellen.
3. In het kader van de externe veiligheid het groepsrisico te accepteren.
4. Het bestemmingsplan 'herziening bedrijfsperceel Oosthoutlaan, Sassenheim' met digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2019TEY02006-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 juli 2019,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter