

## Besluit van College van burgemeester en wethouders Teylingen

|                                           |                                                                                                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zaakkenmerk/Onderwerp</b>              | Z-18-034922/Vaststelling wijzigingsplan 'Hoek<br>Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim' |
| <b>Verantwoordelijke</b>                  | TM Planvorming                                                                                         |
| <b>Zaakkenmerk/Document<br/>kenmerk</b>   | Z-18-034922/D - 171631                                                                                 |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>                  | Openbaar                                                                                               |
| <b>Portefeuillehouder</b>                 | Dhr. B.H.C. Brekelmans, wethouder                                                                      |
| <b>Besloten in de vergadering<br/>van</b> | College Teylingen d.d. 12 mrt 2019                                                                     |

Toelichting besluit

### Wij stellen voor

1. De zienswijzen van indieners ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen.
2. De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en daarmee gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
3. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen.
4. Het wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim' (identificatiecode NL.IMRO.1525.WP2015SAS4006-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
6. De commissie Ruimte over dit besluit te informeren conform bijgaande raadsbrief 'Vaststelling wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim'.

### Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim' maakt de nieuwbouw van een supermarkt (Dirk) met maximaal 26 appartementen en een parkeerkelder mogelijk. Het plan vindt planologische grondslag in het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Sassenheim, Centrum', waarin ten behoeve van het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 22 februari t/m woensdag 4 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben betrekking op onderwerpen als bouwvolume, bouwhoogte, verlies aan bezonning en privacy, parkeren, laden en lossen, verkeersveiligheid, schade/overlast ten gevolge van de bouwactiviteiten en de bescherming van archeologische waarden. In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Het college besluit het wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan conform de Nota beantwoording zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Het college besluit dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Tot slot besluit het college de raad te informeren via bijgaande raadsbrief 'Vaststelling wijzigingsplan Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim'. Het plan kan een duurzame kwaliteitsimpuls bieden voor het noordelijk deel van het centrum van Sassenheim, draagt bij aan het voorzieningenniveau in de gemeente en het aanbod van huurwoningen.

### Inleiding

In 2011 is ingestemd met een principeverzoek voor de vervangende nieuwbouw van een supermarkt (Dirk) en de bouw van appartementen. In het in 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Sassenheim Centrum' is voor het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het project is ook opgenomen in de in 2015 door de raad vastgestelde Structuurvisie 'Teylingen 2030 Duurzaam bloeiend'. Het plan is uitgewerkt binnen in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van de maximale bouwhoogte, het maximale aantal woningen, de maximale oppervlakte van de supermarkt en dergelijke. Hoewel niet wettelijk verplicht is eerder over het voorontwerp van het wijzigingsplan inspraak verleend omdat het een belangrijk plan is voor

Sassenheim met impact op de omgeving. De inspraakprocedure heeft destijds geleid tot enkele aanpassingen in het wijzigingsplan. Zo is wat meer afstand aangebracht tussen het bouwvlak en de naastgelegen woning Kastanjelaan 4, is het maximale aantal appartementen teruggebracht van 30 naar 26, is een bezonningsstudie aan het wijzigingsplan toegevoegd en is de onderbouwing van het wijzigingsplan op diverse onderdelen aangepast.

De nu ingediende zienswijzen komen in belangrijke mate overeen met de eerder in de inspraakfasen behandelde reacties. Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op parkeren en verkeersveiligheid. Over deze aspecten van het plan is daarom aanvullend advies (een second opinion) gevraagd aan bureau Goudappel Coffeng. In het advies zijn ook de resultaten verwerkt van recente parkeertellingen in het gebied. De uitkomst is dat het wijzigingsplan uit een oogpunt van parkeren en verkeersveiligheid aanvaardbaar is, wel geeft het advies aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan en is het advies integraal als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan. Daarnaast zijn op enkele onderdelen ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan gewenst dan wel noodzakelijk. Dit betreft aanpassingen aan de actuele beleidskaders en regelgeving van Rijk en Provincie, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking en het Besluit milieueffectrapportage. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.

#### **Wat willen we bereiken**

Het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim' ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan, ten behoeve van de realisatie van een nieuwe supermarkt, 26 appartementen en parkeervoorzieningen.

#### **Waarom nemen we dit besluit: argumenten**

##### *1.1. De zienswijzen voldoen aan de daaraan te stellen eisen*

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van de terinzagelegging en zijn op de juiste wijze ingediend.

##### *2.1 De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan*

De zienswijzen betreffen in hoofdlijnen onderwerpen als bouwvolume, bouwhoogte, verlies aan bezonning en privacy, parkeren, laden en lossen, verkeersveiligheid en schade/overlast ten gevolge van de bouwactiviteiten. De zienswijzen komen in belangrijke mate overeen met de eerder ingediende en beantwoorde inspraakreacties. Een groot deel van de zorgen van de omgeving heeft betrekking op parkeren en verkeersveiligheid. Over deze aspecten van het plan is daarom aanvullend advies (een second opinion) gevraagd aan bureau Goudappel Coffeng. In het advies zijn ook de resultaten verwerkt van recente parkeertellingen in het gebied. De uitkomst is dat het wijzigingsplan uit een oogpunt van parkeren en verkeersveiligheid aanvaardbaar is, wel geeft het advies aanleiding tot aanpassing van de onderbouwing in de toelichting van het wijzigingsplan en is het advies daarnaast integraal als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De zienswijzen zijn van een gemotiveerde reactie voorzien, hierbij een thematisch overzicht van de belangrijkste punten.

##### Bouwhoogte, bouwmassa en gevolgen voor bezonning, privacy, e.d.

Indieners vinden de hoogte en bouwmassa van de nieuwbouw niet passen in de omgeving en vrezen nadelige gevolgen qua bezonning en privacy. De nieuwbouw blijft binnen de grenzen van het bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte van maximaal 14 meter zoals die is toegestaan in de wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier een locatie direct grenzend aan het centrum van Sassenheim, waar bebouwing van vergelijkbare hoogte en massa voorkomen (o.a. aan de Oude Haven, de Hoofdstraat, de Vaartkade en het Voorhavenkwartier). Het ontwerp kent een gevarieerde gevelindeling (parcellering) en bouwhoogte, die is afgestemd op de bestaande omgeving. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, die uitwijst dat geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving.

##### Uiterlijke vormgeving appartementen en winkelruimte

Indieners plaatsen kanttekeningen bij de uiterlijke vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing en de beoordeling door de welstandscommissie in relatie tot de bestaande omgeving. De welstandscommissie (officieel 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit') heeft het voorlopig ontwerp van het plan positief beoordeeld, de definitieve beoordeling door de welstandscommissie zal plaats vinden in het kader van de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. De welstandscommissie beoordeelt het uiterlijk van het plan zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving. Er is geen enkele reden tot twijfel aan de deskundigheid en onafhankelijkheid van de welstandscommissie.

##### Hinder door komst supermarkt

Indieners vrezen hinder door de aanwezigheid van de supermarkt onder meer ten gevolge van het laden en lossen en de aanwezigheid van koelinstallaties op het dak. Op de locatie was al een supermarkt aanwezig, die tijdelijk is uitgeplaatst naar de Wasbeekerlaan. De nieuwe supermarkt is groter, maar ook voorzien van de nieuwste installaties die aan strengere normen voldoen. De bevoorrading vindt net als in de oude situatie plaats op dezelfde locatie aan de Concordiastraat. De bedrijfsvoering van de supermarkt moet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit, de Omgevingsdienst West-Holland ziet hierop toe en legt zo nodig maatwerkvoorschriften op. In de toelichting van het wijzigingsplan is onderbouwd dat de supermarkt op deze locatie uit milieu-planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

#### Parkeren en verkeersveiligheid

Veel van de zorgen van indieners spitsen zich toe op de aspecten parkeren en verkeersveiligheid. Hierover is daarom een advies (second opinion) gevraagd aan bureau Goudappel Coffeng. Dit advies concludeert dat het plan op de aspecten parkeren en verkeersveiligheid aanvaardbaar is. Het parkeren voor de bewoners van de appartementen en het personeel van de supermarkt kan ruimschoots worden opgevangen in de nieuwe parkeerkelder, die kent een overcapaciteit. Voor de parkeerdruk op het openbaar gebied van de bezoekers van de appartementen en de supermarkt geldt dat daar op maatgevende momenten sprake kan zijn van een klein tekort, maar uit parkeertellingen uit 2015 en september 2018 blijkt dat de (rest)capaciteit van het gebied voldoende parkeerruimte biedt om dit op te kunnen vangen. Hoewel niet noodzakelijk voor een aanvaardbare situatie, kan de parkeersituatie verbeterd worden door de bezoekers van de appartementen te faciliteren in de parkeerkelder. Initiatiefnemer heeft aangegeven die aanbeveling op te volgen. Goudappel Coffeng heeft in het advies de beide kruispunten Hoofdstraat/Concordiastraat en Hoofdstraat/Kastanjelaan als voldoende veilig en overzichtelijk beoordeeld voor het verantwoord afwikkelen van het verkeer. De Concordiastraat biedt voldoende ruimte in het profiel voor de draaicirkels van de vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden. Tijdens de bevoorrading kan sprake zijn van conflicten met ander verkeer. Een aanbeveling is om het laden en lossen vanuit de supermarkt te laten begeleiden. Initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan uitwerking te willen geven.

#### Waardedaling onroerend goed

Indieners vrezen dat de waarde van hun onroerend goed zal dalen door de aanwezigheid van de grotere supermarkt en appartementen. De mogelijkheid bestaat om hiervoor, na onherroepelijkheid van het wijzigingsplan, een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Een onafhankelijke en deskundige schadebeoordelingscommissie beoordeelt dan of ten opzichte van een maximale invulling van het huidige bestemmingsplan sprake is van een planologische nadeliger situatie die leidt tot een waardevermindering. De kosten van eventuele planschadevergoedingen zijn voor rekening van initiatiefnemer.

#### Schade en overlast door uitvoering werkzaamheden

Dit is geheel begrijpelijk een belangrijk punt van zorg voor omwonenden. Een aanzienlijk deel van de oudere (woon)bebouwing in de omgeving is niet onderheid, maar op staal gefundeerd. Het bouwen van de parkeerkelder met de bijbehorende (verkeers)maatregelen kan tot hinder leiden. Mede gelet op het traject om de regie en communicatie bij grotere bouwprojecten te verbeteren, is bij initiatiefnemer in een vroeg stadium aandacht gevraagd voor het opstellen van een BLVC-plan voor de uitvoeringsfase van het project. Dit plan dient om de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de uitvoering zo goed mogelijk te waarborgen. In het vergunningentraject komen deze zaken nader aan de orde en zal de gemeente dat plan toetsen. Initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard met de aannemer/bouwer hier proactief uitwerking aan te willen geven en ook zorg te dragen voor het organiseren van een informatiebijeenkomst voor omwonenden, een duidelijk aanspreekpunt, e.d.

#### *3.1 De ambtshalve aanpassingen vloeien voort uit actuele planstatus en actuele kaders beleid en regelgeving*

In verband met de actuele status en kaders van beleid en regelgeving wordt een aantal technische aanpassingen voorgesteld in de toelichting van het wijzigingsplan. De aanpassingen betreffen:

##### Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.3 Provinciaal en regionaal beleid)

De motivering van het plan in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast aan de actuele systematiek van de Visie Ruimte en mobiliteit en de Verordening Ruimte.

##### Bestemmingsplan paraplueregeling parkeren (paragraaf 1.3 Vigerend plan)

Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Paraplueregeling parkeren Teylingen' vastgesteld, dit is vermeld in paragraaf 1.3. Dit heeft inhoudelijk geen consequenties voor de toepasselijk parkeernormen, die toegepast zijn en blijven op basis van de Nota parkeerbeleid Teylingen 2014.

##### Besluit milieueffectrapportage (paragraaf 4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling en bijlage 8)

Op 11 december 2018 heeft de Omgevingsdienst West-Holland in mandaat het besluit genomen dat voor het plan geen milieueffectrapportage nodig is. Dit besluit is toegevoegd in de toelichting van het wijzigingsplan en bovendien als bijlage 8 toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

##### Duurzaamheid (paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid)

De gemeentelijke beleidskaders zijn beschreven in de toelichting van het

wijzigingsplan en de bijdrage het plan op het gebied van duurzaamheid is beschreven. De nieuwbouw krijgt geen aansluiting op het fossiele aardgasnet en wordt voorzien van een eigen installatie voor Warmtekoudeopslag (WKO).

*4.1 Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de door de raad in het bestemmingsplan 'Sassenheim Centrum' vastgestelde wijzigingsbevoegdheid*

Het wijzigingsplan voldoet aan de randvoorwaarden die in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Sassenheim Centrum' zijn gesteld aan de wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van bouwhoogte, aantal appartementen, bedrijfsvloeroppervlakte supermarkt e.d.

*4.2 Het wijzigingsplan maakt de bouw van een nieuwe supermarkt , 26 appartementen en een parkeerkelder mogelijk*

De nieuwe supermarkt en appartementen op de plek van de huidige gedateerde bebouwing kunnen zorgen voor een duurzame ruimtelijke en functionele kwaliteitsimpuls voor het noordelijk deel van het centrum van Sassenheim. Het belang van de terugkeer van de supermarkt voor de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het centrum is onderkend in de Detailhandelsvisie. De toevoeging van 26 huurappartementen in hoofdzakelijk het segment van de middenhuur vormen een waardevolle toevoeging passend binnen de Woonvisie. De begeleidende herinrichting van de openbare ruimte, inclusief het parkeerterrein aan de Concordiastraat, zal ook bijdragen aan de kwaliteitsimpuls.

*5.1 Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen*

Met initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatie-overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd conform artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Zie verder onder 'Wat kost het'.

*6.1 Op deze wijze is de raad op de hoogte van het vastgestelde wijzigingsplan*

De raad heeft in het vastgestelde bestemmingsplan Sassenheim Centrum (2013) uw college de bevoegdheid toegekend het bestemmingsplan te wijzigen. Het past in een goede informatieversterving de raad te informeren over de besluitvorming van uw college en de procedurestatus.

**Wat moeten we meewegen bij de besluit: kanttekeningen**

Na de realisatie van dit project en de afronding van de woonwijk Overtuylingen in de komende jaren staat een herinrichting van het noordelijk deel de Hoofdstraat gepland, globaal tussen de Oude Haven en de Carolus Clusiuslaan. Hierbij kunnen in participatie eventuele wensen en mogelijkheden tot vergroting van de parkeercapaciteit en verbetering van de verkeersveiligheid meegenomen worden. Ook in het kader van de op te stellen Centrumvisie zullen verkeer en parkeren binnen het centrum in een bredere context aan de orde komen. Dit valt echter buiten de scope van het wijzigingsplan.

**Wat kost het**

De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. De kosten voor het maken van het wijzigingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatie-overeenkomst gesloten, waarmee de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte zijn verhaald. Ook de ambtelijke kosten voor het begeleiden van de planprocedure en eventuele planschadetekosten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

**Aanpak, uitvoering en participatie**

Informerende belanghebbenden en mogelijkheid beroep

Na het collegebesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan worden belanghebbende geïnformeerd. Zij kunnen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit beroep instellen tegen het vastgestelde wijzigingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen zij in dat geval de Voorzitter van de Afdeling verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Regie en communicatie bouwprojecten

Mede gelet op het traject om de regie en communicatie bij grotere bouwprojecten te verbeteren, is bij initiatiefnemer in een vroeg stadium aandacht gevraagd voor het opstellen van een BLVC-plan voor de uitvoeringsfase van het project. Dit plan dient om de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de uitvoering zo goed mogelijk te waarborgen. In het vergunningentraject komen deze zaken aan nader de orde. Initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard met de aannemer/bouwer hier proactief uitwerking aan te willen geven en ook zorg te dragen voor het organiseren van een informatiebijeenkomst voor omwonenden, een duidelijk aanspreekpunt, e.d.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Duurzaamheid</b> | Het plan voorziet met een belangrijke winkel- en woonfunctie aan de noordkant van het centrum van Sassenheim in een duurzaam passende ruimtelijke invulling. Het plan wordt gerealiseerd zonder aansluiting op het fossiele aardgasnet. Het complex wordt voorzien van een eigen installatie voor warmte-koude opslag. |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Hillegom-Lisse-Teylingen</b> | Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen. |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Urgentie</b> | Uw college hoeft niet voor een bepaalde datum te besluiten. |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Evaluatie</b> | Niet van toepassing. |
|------------------|----------------------|

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlagen en achtergrondinformatie</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Gouverneurlaan/Kastanjelaan, Sassenheim': regels, verbeelding, toelichting en bijlagen toelichting (inclusief second opinion Goudappel Coffeng over verkeer en parkeren)</li><li>• Nota beantwoording zienswijzen</li><li>• Zienswijzen (geanonimiseerd)</li><li>• Raadsbrief Vaststelling wijzigingsplan 'Hoek Hoofdstraat/Concordiastraat/Kastanjelaan, Sassenheim'</li></ul> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|