

Raadsvoorstel Besluitvormend

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Westerstraat 8a Sassenheim

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-166696
datum collegevergadering: 27 juli 2021
datum raadsvergadering: 23 september 2021
agendapunt: 0
portefeuillehouder: M. Volten
behandelend ambtenaar: Fedor Jansen
e-mailadres: F.Jansen@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

- 1: Het bestemmingsplan 'Westerstraat 8A, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS04011-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 - 2: De 'nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim' vast te stellen.
 - 3: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding

De Protestantse Gemeente Sassenheim is al een aantal jaren bezig met ontwikkelplannen voor een nieuw kerkelijk centrum op het perceel Westerstraat 8A in Sassenheim. Daarom hebben zij jaren geleden de grond van het perceel op de Westerstraat 8A aangekocht van de gemeente. Het ledenaantal loopt terug waardoor de PGS de kerk aan de Julianalaan op termijn zal gaan verlaten omdat het niet meer rendabel is om 2 kerken te onderhouden.

De ontwikkelplannen hebben betrekking op het perceel Westerstraat 8A naast het gemeentelijk monument de Kompasschool. Het perceel is jaren geleden al gekocht door de PGS met de bedoeling om hier het kerkelijk centrum te realiseren. In september 2019 is door het college van B&W een principebesluit genomen waarin is besloten dat er in principe medewerking kan worden verleend aan het initiatief. Tevens is besloten om de bij de koopovereenkomst overeengekomen bouwplicht en ingebruikname van het gebouw op uiterlijk 1 januari 2021 uit te stellen naar 1 januari 2024.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Sassenheim- Centrum' en gelden de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'groen'. Het plan is hiermee in strijd omdat het kerkelijk centrum in de groenstrook wordt geprojecteerd. Op de betreffende locatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan gebruik kan worden gemaakt

indien er aan de betreffende voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Het plan van de PGS voor het kerkelijk centrum voldoet echter niet aan deze voorwaarden. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld om de bouw van het kerkelijk centrum juridisch en planologisch mogelijk te kunnen maken.

Bestaand kader en context

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Sassenheim- Centrum' en gelden de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'groen'. Het plan is hiermee in strijd omdat het kerkelijk centrum in de groenstrook wordt geprojecteerd en maatschappelijke functies niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'groen'. In het bestemmingsplan 'Sassenheim-Centrum' is voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid ingebouwd. Het college van Burgermeesters en Wethouders is daarmee bevoegd om onder voorwaarden de planlocatie te wijzigen naar o.a. een maatschappelijke functie. Een van deze voorwaarden is dat een maatschappelijke functie uitsluitend op de begane grond mag worden gerealiseerd. Het plan van de PGS voorziet ook in een maatschappelijke functie op de verdieping, waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt kan worden. Middels voorliggend bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee is er een passend ruimtelijk- juridisch kader ontwikkeld waarmee het plan kan worden mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Het plan voor de bouw van het kerkelijk centrum maakt onderdeel uit van de herstructureringsplannen voor het centrum van Sassenheim. Door uitvoering te geven aan dit plan wordt hier een bijdrage aan geleverd. Tevens wordt hiermee een passend onderkomen voor de PGS mogelijk gemaakt waardoor zij in het gebouw diverse maatschappelijke activiteiten kunnen organiseren. Door het verlenen van medewerking wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd en kunnen de leden van de PGS op een centrale locatie in Sassenheim bijeenkomen voor ontmoetingen en activiteiten. Dit heeft een positieve maatschappelijke impact en zorgt tevens voor een dynamiek die past bij die van een dorpscentrum.

Argumenten

1.1 Er wordt een bijdrage geleverd aan de herstructureringsopgave in het centrum van Sassenheim.

Het plan voor de bouw van het kerkelijk centrum maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke projectgebied van de herstructureringsplannen in het centrum van Sassenheim. De ontwikkeling van het kerkelijk centrum moet daarom in samenhang met de andere ontwikkelingen in het centrum worden gezien. De verbetering in de ruimtelijke kwaliteit zal pas echt zichtbaar zijn in samenhang met de andere centrumontwikkelingen. Toch is op perceelniveau ook sprake van een ruimtelijke verbetering. Er is een kwalitatief goed stedenbouwkundig ontwerp aangeleverd. Het gebouw krijgt een eigentijdse en moderne uitstraling en past qua massa en rooilijnen goed bij het naastgelegen monument de Kompasschool. Het bouwwerk sluit aan bij de identiteit van het gebied. Zeker in combinatie met de toekomstige nieuwbouwonwikkelingen zal er aan het Centrum van Sassenheim een ruimtelijke kwaliteitsimpuls worden gegeven door medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 Het plan heeft een positieve maatschappelijke impact.

Het ledenaantal van de PGS loopt terug en daarom is het niet meer rendabel om zowel de dorpskerk als de kerk aan de Julianalaan te blijven bezetten. Op termijn zal de PGS de kerk aan de Julianalaan gaan afstoten. Met de realisatie van het kerkelijk centrum aan de Westerstraat wordt een nieuwe eigentijdse ontmoetingsplek gecreëerd waar diverse maatschappelijke activiteiten en bijeenkomsten kunnen gaan plaatsvinden. Het gebouw

zal fungeren als ontmoetingscentrum en vanwege de centrale ligging in het centrum van Sassenheim wordt er met het kerkelijk centrum invulling gegeven aan de levendige dynamiek van het dorpscentrum met een diverse verscheidenheid aan functies.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een ruimtelijk haalbaar plan.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting en bijlagen beargumenteerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is daarmee ruimtelijk- juridisch en milieutechnisch inpasbaar.

Geluid

Vanwege de parkeergarage worden de normen van het langtijdgemiddelde geluidsniveau en de piekbelasting uit het activiteitenbesluit op een aantal dagdelen minimaal overschreden (max 2 decibel) bij één van de woningen in de voormalige Kompaschool. Onderzocht is wat het effect van een geluidsscherm op de perceelgrens tussen het terrein van de PGS en de Kompaschool voor een effect heeft op het akoestische klimaat. Uit onderzoek is gebleken dat een dergelijke geluidsmuur op een aantal momenten van de dag een zeer minimaal en nauwelijks waarneembaar effect heeft op het terugdringen van de geluidsbelasting. Aangezien de overschrijdingen van de normen uit het activiteitenbesluit gering zijn, zorgt een dergelijk scherm wel voor iets minder overschrijdingsmomenten gedurende dag. De muur zorgt er echter niet voor dat de normen uit het activiteitenbesluit gedurende de gehele dag worden gehaald. De muur heeft feitelijk een minimaal effect op de reductie van maximaal een aantal decibellen op bepaalde momenten van de dag.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft een dergelijke geluidsmuur op de perceelgrens een negatieve impact op het straatbeeld en de bijzondere gebouwen van de PGS en de naastgelegen Kompaschool. De akoestische voordelen wegen in dit geval niet op tegen de stedenbouwkundige nadelen van een muur die afbreuk doet aan de beeldkwaliteit. Bij een ontvangen inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is tevens geageerd door een belanghebbende partij t.a.v. de opgenomen bebouwingsmogelijkheid ten behoeve van deze geluidsmuur. Naar aanleiding van die inspraakreactie is de muur uit het plan verwijderd en er zijn daarom maatwerkvoorschriften door de Omgevingsdienst- West Holland opgesteld om een hogere geluidsbelastingen te kunnen toestaan.

Overige milieutechnische aspecten

Voor de overige milieutechnische aspecten zijn er geen bijzonderheden en dat is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bomen

De bouw van het kerkelijk centrum vindt plaats op een stuk grond bestemd voor 'groen'. Op dit perceel bevonden zich diverse (waardevolle bomen). De bomen zijn inmiddels gekapt en daar is een kapvergunning voor verleend. Voorwaarde voor het verlenen van de kapvergunning is dat de bomen 1 op 1 worden gecompenseerd. Compensatie vindt deels plaats binnen het plangebied (7 stuks), 2 bomen worden gecompenseerd in de Westerstraat en 6 bomen zullen in Park Rusthof worden gecompenseerd. Dit is tevens anterior vastgelegd in een overeenkomst tussen de Gemeente en de PGS.

Bushalte

In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat de bestaande haltekom van de bushalte nabij het perceel wordt verplaatst conform het ontwerp dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de overeenkomst en dat tevens afgebeeld is in het bestemmingsplan Westerstraat 8a, Sassenheim. De haltekom wordt verplaatst omdat deze gesitueerd is op de plek waar het plan voorziet in een nieuwe in- uitrit.

1.4 Er wordt een passende juridische regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

De planlocatie wordt voorzien van de bestemming 'maatschappelijk'. Het beoogde gebruik van het kerkelijk centrum past binnen de bestemmingsomschrijving van deze functie. Echter is er binnen de bestemming 'maatschappelijk' dusdanig veel mogelijk dat het wenselijk is om dit gebruik middels 'functieaanduidingen' in te kaderen zodat de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan beter aansluiten bij het daadwerkelijk beoogde gebruik van het gebouw. Ter plaatse gelden daarom tevens de functieaanduidingen 'kerkelijk centrum', 'uitgesloten geluidsgevoelige functies' en 'waarde archeologie-1'.

Met de functieaanduiding 'kerkelijk centrum' wordt het beoogde gebruik van het gebouw door de PGS als kerkelijk centrum binnen de bestemming maatschappelijk vastgelegd en wordt er in principe niet meer mogelijk gemaakt dan onder de gegeven definitie van een 'kerkelijk centrum' toegestaan is.

Omdat het plan voorziet in een kinderopvang gedurende kerkelijke bijeenkomsten en een kinderopvang als geluidsgevoelig aangemerkt dient te worden, wordt middels de genoemde aanduiding 'uitgesloten geluidsgevoelige functies' gewaarborgd dat ter plaatse van de aanduiding geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd worden en de kinderopvang dus aan de andere zijde van het pand (kant van de begraafplaats) gesitueerd wordt. Ook indien er in de toekomst andere geluidsgevoelige functies in het pand zullen worden gerealiseerd geldt dat aan de zijde van de Westerstraat geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan.

De functieaanduiding 'waarde- archeologie 1' is opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Middels de functieaanduiding wordt vastgelegd dat bij overschrijding van de vrijstellingsgrenzen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De vrijstellingsgrenzen worden bij de bouw van het kerkelijk centrum overschreden. Er is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bodem vanwege bollenteelt activiteiten en bouwactiviteiten in het verleden al dusdanig verstoord is geraakt, dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

1.5 De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen en mag negatief besluiten als hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening argumenten voor bestaan. Aangezien gebleken is dat het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan 'Westerstraat 8A, Sassenheim' vast te stellen.

2.1. De zienswijze is in de 'Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim' van een passende reactie voorzien.

In de beantwoordingsnota wordt beargumenteerd dat de zienswijze ontvankelijk en ongegrond is en er daarmee geen aanleiding bestaat om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de PGS.

In de betreffende overeenkomst tussen de PGS en de gemeente zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelvoorwaarden zoals het te realiseren aantal (fiets) parkeerplaatsen, het verplaatsen van de bushalte en het compenseren van de gekapte bomen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van de plankosten voor de grondexploitatie en het eventuele verhalen van planschadekosten als daar sprake van blijkt. Middels het afsluiten van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de ontwikkeling voor rekening en risico van initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Daarmee zijn er voor de gemeente Teylingen geen kosten verbonden aan de ontwikkeling.

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer is al meerdere jaren in overleg met partijen uit de omgeving die ook ontwikkelplannen hebben op nabijgelegen percelen. Voor deze partijen zijn de plannen van het kerkelijk centrum van de PGS bekend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid geweest is om op het plan te reageren. Dit is gepubliceerd in de Teylinger en op de gemeentelijke website. Tevens heeft initiatiefnemer gedurende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan brieven in de bus gedaan bij omwonenden met informatie over het plan. Er is dus actief gecommuniceerd met de omgeving.

Gedurende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is er een advies binnengekomen van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Dit advies is bedoeld als praktische handleiding voor de initiatiefnemer om de veiligheid van het gebruik van het gebouw te vergoten als het gebouw straks in gebruik genomen wordt. Het advies is naar initiatiefnemer doorgestuurd en door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

Ook werd een inspraakreactie ingediend door een belanghebbende partij uit de directe omgeving. In deze inspraakreactie werd aangegeven dat inspreker zich volledig kan vinden in de ontwikkelplannen van de PGS en inspreker is blij dat de PGS belanghebbenden zo goed op de hoogte houdt, maar zag graag enkele beperkte wijzigingen in de verbeelding in het toenmalige voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd worden. Deze inspraakreactie is naar tevredenheid van indiener van de inspraakreactie beantwoord en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens had het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Dit besluit is gepubliceerd in de Teylinger, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend die in bijgaande nota van beantwoording is behandeld en van een passende reactie voorzien is. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Op deze wijze is er in voldoende mate ruimte geweest voor inspraak van omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

Duurzaamheid

De ontwikkeling dient te voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen voor nieuwbouw die gelden op basis van het Bouwbesluit. Deze eisen worden steeds strenger. Los daarvan is er in het plan voldoende aandacht voor duurzaamheid zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau. Het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving, door aan te sluiten op de bestaande schaal in de straat, groen, water, structuur, karakter en architectuur (zie paragraaf 2.2.1 uit de toelichting). De oriëntatie van het plan is gunstig gesitueerd ten opzichte van actieve en passieve zonne-energie. Op het dak worden zonnepanelen geïnstalleerd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit plan heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- 1: Collegevoorstel bestemmingsplan Westerstraat 8A Sassenheim
- 2: Bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim (toelichting en regels)
- 3: Verbeelding Westerstraat 8A, Sassenheim
- 4: Bijlagenboek
- 5: Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim.

het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 27 juli 2021 met als onderwerp Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Westerstraat 8a Sassenheim

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

- 1: Het bestemmingsplan 'Westerstraat 8A, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS04011-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2: De 'nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Westerstraat 8A, Sassenheim' vast te stellen.
- 3: Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 september 2021,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter