



Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 10
Oud-Beijerland, 20 november 2018

Ons kenmerk: Z-17.26324
Algemeen besluit nr. 9255

Vaststelling bestemmingsplan Koningshof (incl. hogere waarden).

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'Koningshof';
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen);
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Koningshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPWERKEN2018001-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPWERKEN2018001-VG99 als ondergrond is gebruikt gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Overwegingen:

– **Toelichting:**

a. voorgeschiedenis

In uw vergadering van 11 september jl. hebt u besloten tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Koningshof.

Ontwerpbestemmingsplan (incl. ontwerpbesluit hogere waarden) ter inzage

Het door initiatiefnemer opgestelde ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van zaterdag 22 september jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inzake het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen ontvangen.

Nota van beantwoording zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte nota, te weten de 'Nota van beantwoording Ontwerpbestemmingsplan Koningshof'. Twee zienswijzen zijn afkomstig van leidingbeheerders (Evides en Stedin), die aangeven dat ten onrechte hun leidingen in het plangebied niet zijn bestemd. Na overleg met initiatiefnemer van het project Koningshof wordt voorgesteld deze leidingen alsnog te voorzien van een passende dubbelbestemming.

Daarnaast is een bezwaarschrift ontvangen van een aantal aanwonenden tegen de

inconsistentie van uw besluit van 11 september 2018 m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Koningshof. Wij hebben dit bezwaarschrift aangemerkt als een zienswijze. In de beantwoording van deze zienswijze wordt aangegeven dat de zienswijze voor wat betreft het bestemmingsplan geen aanleiding vormt voor een aanpassing. Verder wordt een nadere toelichting opgenomen voor wat betreft de besluitvorming inzake het Beeldkwaliteitsplan Koningshof. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft de aanleg van een fietspad op grond van het bestemmingsplan in ieder geval nader besluitvorming van het college noodzakelijk is, waarbij de belangen van de omgeving (aangrenzende percelen) dienen te worden betrokken. En dat het vastgestelde beeldkwaliteitsplan ook voor wat betreft de gewenste beeldkwaliteit van het fietspad concrete aanbevelingen doet (breedte 4 meter), die in de planuitwerking kunnen worden aangepast op basis van voortschrijdend inzicht.

Aandachtspunten

In het onderstaande een tweetal aandachtspunten:

1 Bodem

Advies Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 16 augustus 2018 (zie bijlage)

In uw besluit van 11 september jl. is aandacht besteed aan het aspect bodem. Aan de orde was met name het advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 16 augustus 2018. De Omgevingsdienst heeft het aanwezige bodemrapport in het kader van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld voor wat betreft het toekomstig gebruik voor woondoeleinden. Geconstateerd werd dat het uitgevoerde bodemonderzoek een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN-5707) en stoffen dient te worden aangevuld (aanvullend onderzoek). Verder gaf de Omgevingsdienst aan dat er binnen het plangebied een bodemverontreiniging aanwezig is en dit bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, betekent dat sprake is van een saneringsverplichting.

Gelezen dit advies van de Omgevingsdienst is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 27-09-2018, nr. 18-2322-R01JV). Bij dat onderzoek is de actuele bodemkwaliteit vastgelegd. De resultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het nemen van nadere maatregelen. De conclusie in het onderzoek is dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de toekomstige bestemming.

Advies Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 9 november 2018 (zie bijlage)

Het aanvullend onderzoek van Inventerra is in samenhang met de eerdere onderzoeken, beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid en geconcludeerd wordt, dat de onderzoeken in totaal naar behoren en conform de vigerende richtlijnen zijn uitgevoerd. Verder stelt de Omgevingsdienst vast dat in verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling een saneringsplan - in tegenstelling tot eerdere advisering in augustus - niet noodzakelijk is. Het door de provincie beschikte geval van ernstige bodemverontreiniging- waarvoor wel een saneringsplicht van kracht blijft - ligt namelijk niet binnen de herontwikkelingslocatie, maar in een groenstrook ten oosten van de herontwikkelingslocatie. Deze grond blijft in eigendom van Koni ITT en als zodanig onderdeel van het bedrijfsperceel.

Conclusie

Met verwijzing naar het vorenstaande zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen meer voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

2 Staat van wijzigingen – wijzigingsbevoegdheid Schillemansstede

Met verwijzing naar de eerdergenoemde nota van beantwoording zienswijzen, is - na overleg tussen initiatiefnemer en betrokken leidingbeheerders - vastgesteld, dat ter plaatse van de nieuwe Schillemansstede ondergronds een tweetal planologisch

relevante leidingen (gas en water) lopen. Gelet op de ligging van deze leidingen is de bouw van deze nieuwe Schillemansstede niet zondermeer mogelijk. Teneinde e.e.a. op een correcte wijze vast te leggen in het voorliggende bestemmingsplan, is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de leidingen ter plaatse te bestemmen en tegelijkertijd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die ons college de bevoegdheid geeft om – na verlegging van de leidingen – onder voorwaarden alsnog een wijzigingsplan op te stellen, dat voorziet in de realisatie van de nieuwe Schillemansstede.

3 Staat van wijzigingen - maatvoeringsaanduidingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' is gebleken, dat op de Verbeelding - zoals die is gepubliceerd op landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl - ten onrechte de 'maximale goot-en bouwhoogtes' en het 'maximaal toegestane aantal wooneenheden' niet zichtbaar waren. Deze zogenoemde maatvoeringsaanduidingen waren wel zichtbaar in de versie zoals die ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis en de versie die via de gemeentelijke website kon worden gedownload (in PDF). Teneinde deze omissie te herstellen worden deze maatvoeringsaanduidingen in de 'Staat van wijzigingen' opgenomen en (opnieuw) verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De goot-en bouwhoogtes alsmede de woningaantallen zijn niet aangepast t.o.v. eerder aan uw raad voorgelegde plannen, het betreft een technische aanpassing voor wat betreft het digitale bestand.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Uw raad is bevoegd om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

c. relatie met eerdere besluitvorming

Op 11 september jl. (besluitnr. 9036) hebt u besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' ter inzage te leggen.

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is in een eerder stadium vooroverleg gevoerd met de betrokken overlegpartners (provincie Zuid-Holland, Waterschap en Veiligheidsregio). De reacties zijn - indien daar aanleiding voor was - in het bestemmingsplan verwerkt. Op de toezending van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen inhoudelijke reacties meer ontvangen. De provincie heeft laten weten tevreden te zijn met de verwerking van hun overlegreactie.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikelen 3.1 jo. 3.8 Wro is uw raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

- Probleemstelling:

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Werken'. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein -2'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningbouwplannen te realiseren. Om die reden dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld. Daarnaast dient met het oog op de milieuzonering, vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat een aanpassing te worden doorgevoerd in maximaal toegestane milieucategorie van een strook van de bedrijfsgronden van naastgelegen bedrijvigheid.

- Wat willen we bereiken:

Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel Langeweg 2, door het slopen van een deel van de bedrijfsbebouwing, het hergebruik van het monumentale kantoorgebouw, de bouw van 4 woongebouwen en indirect het historiserend bouwen van een woning in de geest van de Schillemansstede.

– **Hoe gaan we dit bereiken:**

a. voorstel

Door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling te verlenen.

b. proces/planning

Planning is dat het bestemmingsplan na vaststelling in het kader van de wettelijke beroepsmogelijkheid gedurende een termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Indien gedurende deze termijn geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

– **Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:**

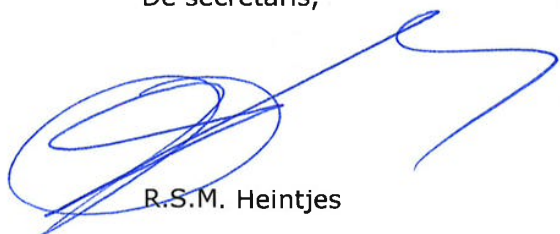
Wij hebben met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 Wro) gesloten met als onderwerp o.a. het verhaal van kosten. Het is om die reden niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

– **Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:**

1. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Koningshof (incl. Staat van wijzigingen);
2. Bestemmingsplan Koningshof (Toelichting, Regels en Verbeelding);
3. Advies Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 16 augustus 2018;
4. Advies Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 9 november 2018.

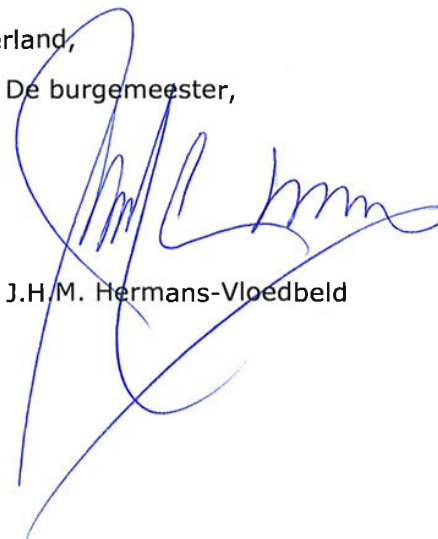
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris,



R.S.M. Heintjes

De burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 november 2018;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening,

Overwegende

- dat een voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' is opgesteld;
dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de overlegpartners;
- dat gedurende de reactietermijn drie overlegreacties zijn ontvangen;
- dat het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan met ingang van zaterdag 23 juni 2018 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- dat naar aanleiding van de ter inzage ligging van deze ontwerpstukken drie inspraakreacties zijn ontvangen;
- dat de overlegreactie en de inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerp-bestemmingsplan en concept-Beeldkwaliteitsplan Koningshof';
- dat de reacties voorzover aan de orde, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof';
- dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro met ingang van zaterdag 22 september 2018 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze voornoemde termijn drie zienswijzen zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Koningshof';
- de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat op basis van voortschrijdend inzicht ook sprake is van een beperkt aantal ambtshalve wijzingen;
- dat de wijzigingen zijn vastgelegd in een Staat van wijzigingen, die als bijlage bij de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Koningshof' is opgenomen;
- dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst als bedoelt in artikel 6.12 Wro is gesloten.
-

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'Koningshof';
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen);
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Koningshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPWERKEN2018001-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPWERKEN2018001-VG99 als ondergrond is gebruikt gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 december 2018,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

J.H.M. Hermans-Vloedveld