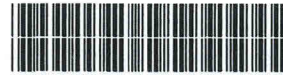


Raadsbesluit



Datum Raad
28 november 2013
Registratienummer
BR1300121

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hoekse Park West"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2013 en 15 oktober 2013

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Hoekse Park West" dient te worden vastgesteld;
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro heeft plaatsgevonden en is afgerond;
- het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 24 mei 2013 gedurende zes weken voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in De Heraut, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan één schriftelijke zienswijze is ingediend;
- de zienswijze tijdig is ingediend/ontvangen en dus ontvankelijk is;
- de zienswijze en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en ambthalfwijzigingen bestemmingsplan "Hoekse Park West"' zijn weergegeven, welke deel uitmaakt van dit besluit;
- bij de overwegingen van de zienswijze een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" en de overwegingen hierover niet leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambthalfwijzigingen bestemmingsplan "Hoekse Park West"';
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en ambthalfwijzigingen bestemmingsplan "Hoekse Park West"' zijn weergegeven;
- de conclusie uit de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" en de overweging hierover leidt tot ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambthalfwijzigingen bestemmingsplan "Hoekse Park West"';
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;

- het onderhavige bestemmingsplan “Hoekse Park West” niet voorziet in “bouwplannen”, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat niet wordt voldaan aan de in artikel 6.12, lid 1 van de Wro gestelde voorwaarden;
- het bestemmingsplan “Hoekse Park West” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld;

Gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten

1. De zienswijze van reclamant ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan “Hoekse Park West”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0127-VAST, gewijzigd vast te stellen conform de ambtshalve wijziging genoemd in de ‘*Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Hoekse Park West”*’, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 november 2013,

de plaatsvervangend griffier,



drs. Marijke Walhout

de voorzitter,



Ewald van Vliet



Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekse Park West”

**30 juli 2013
T13.09747**

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. ZIENSWIJZEN	2
1.1 Inleiding.....	2
1.2 Procedure.....	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze.....	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen.....	4
2. STAAT VAN WIJZIGINGEN.....	5
2.1 Inleiding.....	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3), en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en het weekblad "De Heraut" van 23 mei 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 24 mei 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" zes weken ter inzage werd gelegd. Het plan is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bovendien waren de analoge versies in te zien via de gemeentelijke website en in het gemeentehuis en het servicepunt Bleiswijk. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. dhr. D.J. van Ardenne**
Rottebandreef 35
2661 GS Bergschenhoel
Brief d.d. 27 mei 2013, I13.24196

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Daarom wordt ze inhoudelijk behandeld.

De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

- 1. dhr. D.J. van Ardenne**

Samenvatting

Reclamant heeft tijdens de inspraaktermijn een initiatief ingediend voor een Pitch&Putt golfbaan in combinatie met forelvisvijvers. De gemeente ziet hiervoor mogelijkheden, maar de inpassing zoals hij die voorstelde, voldeed niet aan de eisen/randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Het gaat dan met name om het feit dat de inrichting zich moet voegen in de landschappelijke structuur/verkeersrichting, de wijze van ontsluiting en parkeren en de bouw van horecagelegenheid en opslagruimte. De reden hiervoor is het ruimtelijke karakter (de openheid) van het Hoekse Park West in stand te houden. Voor

een uitgebreidere weergave van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop wordt u verwezen naar de 'Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hoekse Park West"'.

In zijn zienswijze vat reclamant eerst de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie samen. Vervolgens gaat hij in op onderdelen van de gemeentelijke reactie.

a. Horecagelegenheid

Reclamant geeft aan dat in het (voor)ontwerpbestemmingsplan een Pitch&Putt golfbaan als een nieuwe zelfstandige outdooractiviteit genoemd wordt. Het betreft dus geen uitbreiding van een bestaande activiteit. Per definitie heeft een nieuwe recreatieve voorziening bouwwerken nodig ten dienste van de activiteiten/recreatieve bestemming. Een horecagelegenheid is ook een bouwwerk ten dienste van een Pitch&Putt golfbaan, aangezien het succes van het concept Pitch&Putt een combinatie is van horeca en golf.

Met betrekking tot het voorstel van de gemeente om samenwerking te zoeken met een nabijgelegen horecagelegenheid merkt reclamant het volgende op. Samenwerking wordt niet genoemd in het bestemmingsplan en is, opgelegd door de overheid, ook niet wenselijk, daar zeggenschap, visie en missie van een ondernemer beperkt worden door samenwerking. Hij ziet het ook als oneerlijke concurrentie, want andere ondernemers worden niet verplicht tot samenwerking en kunnen wel een horecagelegenheid bouwen ten dienst van hun recreatieve activiteiten.

Toch heeft hij aangegeven de mogelijkheden van, elkaar versterkende, samenwerking wel te zien en te willen onderzoeken. Maar op korte termijn is dit niet mogelijk en vanwege de bestemmingsplanprocedure wil hij toch reageren om zijn rechten in de toekomst veilig te stellen.

b. Ontsluiting en parkeren

Reclamant geeft aan dat hij de ontsluiting richting de sportvelden in zijn inrichtingsvoorstel bij zijn inspraakreactie heeft gekozen, vanwege het feit dat de grondeigenaar aan deze zijde al een recht van uitpad/overpad bij de gemeente heeft. Ook zijn daar in de omgeving al parkeerplaatsen.

c. Locatie bebouwing en andere voorzieningen

Reclamant stelt voor om het oppervlak van 150 m² aan bebouwing te vergroten met de bestaande loods van circa 100 m² aan de Kromme Tochtweg. In deze strook wordt de gewenste openheid het minst veranderd, doordat er reeds bebouwing staat en het nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. Wel moet dan aan deze zijde ook de ontsluiting en parkeergelegenheid komen.

Gemeentelijke reactie

a. Horecagelegenheid

Zoals aangegeven in de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie is het onder voorwaarden mogelijk een opslagruimte, of een ander bouwwerk ten dienste van de Pitch&Putt golfbaan, tot 150 m² op te richten. Een horecagelegenheid valt hier echter niet onder. Horeca-activiteiten vallen bovendien niet binnen de bestemmingsbepalingen voor het Hoekse Park West en met name de bestemming 'Recreatie – 3', zoals de bestemming zou gaan luiden voor een Pitch&Putt golfbaan. Door de benodigde omvang van een

horecagelegenheid zorgt een dergelijk bouwwerk voor een te grote afbreuk van het ruimtelijk karakter van het Hoekse Park West, waardoor een nieuwe horecagelegenheid in het Hoekse Park West niet wordt toegestaan.

Het voorstel van de gemeente om samenwerking te zoeken met een nabijgelegen horecagelegenheid komt voort uit het feit dat er om ruimtelijke redenen geen nieuwe horecagelegenheid in het Hoekse Park West kan worden gebouwd. Het is dan ook geen verplichting en wordt ook niet opgelegd, maar moet worden gezien als een alternatieve oplossingsrichting. Het is geenszins de bedoeling om samenwerking voor te schrijven en daardoor een ondernemer op enige wijze te beperken.

De gemeente juicht het toe dat reclamant aangegeven heeft de mogelijkheden van, elkaar versterkende, samenwerking wel te zien en te willen onderzoeken, waardoor het recreatieve aanbod binnen de gemeente versterkt kan worden.

b. Ontsluiting en parkeren

Het recht van uitpad/overpad van de grondeigenaar is ten dienste van een agrarisch perceel. De ontsluiting daarvoor heeft een heel ander karakter en kent een wezenlijk andere intensiteit dan een Pitch&Putt golfbaan. De ontsluiting nu is dan ook niet toereikend voor een Pitch&Putt golfbaan. De parkeerplaatsen in de omgeving zijn bestemd voor de sportvelden en niet voor een nieuwe voorziening, zoals een Pitch&Putt golfbaan.

c. Locatie bebouwing en andere voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt, onder voorwaarden, bebouwing tot 150 m² mogelijk. Het bestemmingsplan bepaalt tevens dat bij de wijziging van de agrarische naar de recreatieve bestemming de bestaande bebouwing ten dienste van de agrarische bestemming dient te worden gesaneerd. Dit betekent dat de bestaande loods van circa 100 m² niet betrokken mag en kan worden bij de ontwikkeling van de Pitch&Putt golfbaan. Als er echter toch bebouwing opgericht zou gaan worden, dan zal de aangegeven locatie meegenomen worden bij een locatieonderzoek. Echter, op voorhand zijn daarover nog geen concrete uitspraken te doen, aangezien de totale ontwikkeling in zijn geheel moet worden ingepast in de omgeving.

De gemeente Lansingerland staat positief tegenover uw initiatief en wil graag met u in gesprek blijven over de inpassing hiervan in het Hoekse Park West.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Hoekse Park West" is naast een aantal tekstuele aanpassingen in de toelichting een wijziging in de regels en op de verbeelding noodzakelijk gebleken.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is voor een deel van de verbeelding gehaald. In de toelichting zal hier nader op ingegaan worden.

Motivering

Op basis van meerdere recente archeologische onderzoeken is gebleken dat er niet te verwachten valt dat er sporen van archeologische waarde aanwezig zullen zijn ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' op het perceel Bergschenhoek, sectie B, nr. 4322. Hierdoor vervalt de noodzaak om ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van dat perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op te nemen.