

Raadsvoorstel



Datum Raad
5 juli 2018

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1800050

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoekeindseweg 119

Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0130-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK van 11 juni 2014, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” is opgesteld ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling van woonwerk kavels c.q. lichte bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 2. De aanleiding voor de ontwikkeling is terug te voeren naar een uitspraak van de Raad van State uit 2008. Geoordeeld is dat de provincie (goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan) zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de bestemming “Agrarische doeleinden” met als subbestemming “Glastuinbouw” voor het perceel uitvoerbaar is. Naar aanleiding van deze uitspraak is op verzoek van de gemeente in 2011 door de provincie op de functiekaart het perceel gewijzigd van glastuinbouw-bedrijfsgebied naar stads- en dorpsgebied. Argumenten daarvoor waren onder andere dat door de vorm en ligging het perceel niet bruikbaar is voor glastuinbouw. Een kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling, in aansluiting op de naastgelegen bedrijven en woningen aan het lint Hoekeindseweg ligt daarom voor de hand.

De eigenaren van het perceel hebben een contract gesloten met een ontwikkelaar. Het college heeft besloten in principe mee te werken aan het plan dat is ingediend door ontwikkelaar Fraanje. Vervolgens heeft de ontwikkelaar het plan uitgewerkt en is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Van 18 juli 2017 tot en met 28 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend die hebben geleid tot het op onderdelen aanpassen van het bestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Financiële consequenties

De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald door middel van een anterieure overeenkomst.

Verdere procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling bekend. Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt.

Juridische aspecten

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door andere belanghebbenden kan ook beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Daarnaast kan een ieder die aantoon niet (tijdig) in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen een beroepsschrift indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben twee omwonenden een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven het plan op onderdelen aan te passen. De ontwikkelaar heeft daarover ook contact gehad met de insprekers.

Voorafgaand aan de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze omwonenden persoonlijk geïnformeerd. Deze twee omwonenden hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan omdat ze het niet eens zijn met de beoogde ontwikkeling. Daarbij worden allerlei onderwerpen aangekaart zoals bezonning, behoefte aan bedrijven, verkeer, natuur, inpassing en planschade. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan deels aan te passen. Zo is er een bezonningsstudie uitgevoerd en is er een uitgebreidere toelichting geschreven met betrekking tot de behoefte aan bedrijven. Ook zijn een aantal regels aangescherpt. In de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Het raadsbesluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

Duurzaamheid

Compact bouwen en zongericht verkavelen zijn binnen de verkavelingsopzet voorzien. Daarnaast komt er meer ruimte voor een robuuste waterstructuur. De te compenseren en aanvullende waterberging wordt gerealiseerd door de bestaande sloten langs het perceel te verbreden. Daar waar deze twee sloten samenkomen wordt een waterpartij gemaakt. Zo wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de waterkwantiteit, ook de doorstroming van de bestaande sloten verbeterd door de verbreding van de watergangen en ontstaat een perceel die zowel waterhuishoudkundig als inrichtingstechnisch is geoptimaliseerd. Ook is er bij de inrichting van het perceel nadrukkelijk aandacht voor een robuuste groenstructuur en beplanting. Parkeervoorzieningen kunnen met half verharding worden uitgevoerd. Er wordt voldoende flexibiliteit geboden aan een duurzame planontwikkeling op basis van toekomstige wensen en eisen. Binnen de ontwikkeling zijn namelijk voldoende mogelijkheden om voor het totaal, of per kavel, de verschillende duurzaamheidsaspecten in te passen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”, T18.07141
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”, T18.07140 (Toelichting, regels, bijlagen bij de regels en de verbeelding)
3. Bijlagen 1 t/m 3 bij de toelichting (T18.07962)
4. Bijlagen 4 t/m 7 bij de toelichting (T18.07964)
5. Bijlagen 8 t/m 12 bij de toelichting (T18.07965)
6. Zienswijzen van reclamanten 1 t/m 3, I17.29898, I17.31324, I17.26953 (bevatten persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
7. M.e.r.-beoordelingsbesluit, T18.07111

Toelichting

Inleiding

Zie samenvatting.

Beoogd maatschappelijk effect

Een kader stellen voor een nieuwe ruimtelijke aanvaardbare (her)invulling van een voormalig agrarisch perceel.

De kernargumenten en kanttekeningen

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan aan te passen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven de toelichting op een aantal onderdelen te actualiseren. Ook wordt een aantal bijlagen bij de toelichting geactualiseerd of toegevoegd. Daarnaast worden de regels en de verbeelding op een aantal punten aangepast. Voor een volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoekeindseweg 119”.

Ook uit de ambtshalve beoordeling komen een aantal wijzigingen voort. De wijzigingen hebben vooral betrekking op een aanvulling/aanscherping van de regels.

2.1 Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen aan de Hoekeindseweg 119. De ontwikkeling leidt tot een combinatie van bedrijvigheid en woon-werk kavels met maximaal milieu-categorie 2. De planvorming is nog gaande en wordt mede bepaald door potentiële kopers. Daarom is er ook een flexibele regeling opgenomen in het bestemmingsplan waarbij stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn een aantal varianten beschreven. In totaal is het bruto vloeroppervlak (bvo) van bedrijfsgebouwen beperkt tot 4.500 m², waarbij per bedrijfsgebouw een maximum bvo van 600 m² is toegestaan. Als uitzondering is één bedrijfsgebouw met een bvo van 1.600 m² toegestaan. Een combinatie van een bedrijfswoning met een bedrijf in één gebouw is ook mogelijk.

2.2 Zo wordt het beoogd maatschappelijk effect behaald.

Het vaststellen van het plan is de volgende wettelijke stap in het proces om tot een onherroepelijk plan te komen.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.

In artikel 6.12 lid 1 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro worden gevallen genoemd waarbij een exploitatieplan moet worden vastgesteld (daarvan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de in de artikel 6.12 lid 2 Wro gestelde voorwaarden zoals het op een andere wijze verhalen van kosten). Hiervan is in dit plan geen sprake.

Raadsbesluit



Datum Raad
5 juli 2018
Registratienummer
BR1800050

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoekeindseweg 119

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” met de daarbij behorende bijlagen van 18 juli 2017 tot en met 28 augustus 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat de terinzage legging op 17 juli 2017 in de Staatscourant en het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig ingediend zijn en dus in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoekeindseweg 119”;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” in de als bijlage opgenomen “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoekeindseweg 119” zijn weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5. Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- Artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit(en)

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”, met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0130-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK van 11 juni 2014, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018.

de griffier,



drs. Marijke Walhout