

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Urban Logistics Campus (ULC A12)
Portefeuillehouders	Titia Cnossen en Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2300116
Datum raad	01/02/2024

Gevraagde beslissing:

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)” (T23.06109) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)” (T23.06409) met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP 0219-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBK van 14 juli 2023, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit (BR2300116), deel uitmakende “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12) en ”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting

Bij raadsinformatiebrieven U23.02830 en U23.03906 informeerden wij u over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)”. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 augustus 2023 tot en met 24 oktober 2023, gedurende zes weken ter inzage. In de ter inzage periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Gedurende de ter inzage periode is ook intensief overleg gevoerd met andere belanghebbenden in het plangebied, dit heeft wel geleid tot minimale wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het bedrijventerrein ULC A12 (voormalige Greenery) overeenkomstig het Masterplan ULCA12, vastgesteld bij raadsbesluit van 22 september 2022.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Bleiswijk Development B.V. heeft het college van B&W van de gemeente Lansingerland in juni 2020 verzocht om medewerking te verlenen aan de revitalisering van het bedrijfsterrein van de Urban Logistics Campus A12 (hierna: ULC A12). Bleiswijk Development B.V. bestaat uit de aandeelhouders Next Level Real Estate en Wijnen Bouwgroep B.V. en wordt vertegenwoordigd door Next Level als ontwikkelaar. De ambities van Next Level passen bij de ambities van de gemeente om van de Klappolder een modern logistiek bedrijventerrein van de toekomst te maken. Op 22 september 2022 heeft u de Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12 (T22.04640) vastgesteld. Op basis van dit Masterplan is het bestemmingsplan ULC A12 opgesteld.

Met de vernieuwing, zoals beschreven in het Masterplan, wordt beoogd door Next Level het bedrijventerrein Klappolder een sterke impuls van vernieuwing en schaalvergroting te geven. Dit onder andere door het herontwikkelen van de huidige bebouwing naar een nieuw, toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein. De aanpassing van het geldende bestemmingsplan is onder meer nodig vanwege een groter te bebouwen oppervlakte van het terrein en een, voor een gedeelte van het terrein, toegelaten hogere bouwhoogte.



2. Maatschappelijk effect

Een planologisch juridische regeling op basis waarvan de herontwikkeling kan worden gerealiseerd.

3. Argumenten

3.1 *De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12) vast te stellen.*

In de Nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 *Het bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12) gewijzigd vast te stellen.*

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van overleg met betrokken partijen. Het gaat om een verbeterde ruimtelijke inpassing van aanwezige bedrijvigheid en het op de planverbeelding invoeren van aanwezig water. De wijzigingen zijn beperkt van karakter en leiden niet tot nader onderzoek.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en biedt rechtszekerheid voor een ieder.

3.3 *Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Voor de planontwikkeling is ten behoeve van het verhalen van de plankosten en het “doorleggen” van eventuele planschade op 15 augustus een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Het kostenverhaal conform de Wro is toegepast en met de eigenaren is overeenstemming bereikt via een anterieure overeenkomst. De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via de anterieure overeenkomst.

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt in ieder geval voor degene die een zienswijze heeft ingediend.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema binnen de voorgenomen ontwikkeling van de ULC A12. In het Masterplan ULC A12 wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities die zowel door de initiatiefnemer als de gemeente gesteld zijn. De herontwikkeling van het bedrijventerrein dient bij te dragen aan de ontwikkeling van een toekomst-bestendige omgeving waarin klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit leidend zijn. De duurzaamheidsmaatregelen zijn al in het Masterplan uiteengezet door middel van verschillende uitgangspunten en ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zo dient het bedrijventerrein, ten opzichte van de huidige situatie, verbeterd te worden op het gebied van ecologie. Voor de ontwikkeling van de ULC A12 zijn er ambities gesteld om zoveel mogelijk groen in te passen. Ook wordt een robuust hemelwatersysteem aangelegd. Een dergelijk robuust watersysteem zorgt voor voldoende water in het gebied en voldoende doorstroming naar uiteindelijk de grotere waterberging bij het recreatieschap de Rotte. Hiermee draagt dit systeem bij aan de ambities op het gebied van droogte- en waterstress. Tenslotte worden de nieuwe daken ingezet voor zonne-energie. Met het plan wordt dus rekening gehouden met de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Met diverse instanties is overleg gevoerd over het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het plan als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Over het ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met diverse eigenaren in het plangebied en met betrokken instanties. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan op onderdelen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de beroepstermijn van zes weken beroep indienen. In elk geval is dit mogelijk voor degene die een zienswijze hebben ingediend. Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers en de klankbordgroep ULC A12. In het kader van dit project vindt participatie plaats op het niveau van informeren, raadplegen en ongevraagd adviseren conform het opgestelde participatieplan. Het participatieplan is een ‘formalisering’ van het participatieproces dat vanaf het begin van het project in 2021 al was opgestart.

In het kader van dit project vond ook participatie plaats op het niveau van “informeren, raadplegen en ongevraagd adviseren” met een specifiek voor dit doel ingestelde klankbordgroep. In een viertal klankbordgroep bijeenkomsten is een concept Nota van Uitgangspunten besproken. Deze Nota is uiteindelijk geïntegreerd in het, bij raadsbesluit van 20 september 2022, vastgestelde Masterplan. Daarnaast zijn separate gesprekken gevoerd en is gecorrespondeerd door middel van separate reacties in de vorm van brief of e-mail en is het proces zoals hieronder geschetst.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- Publiceren we de beroepstermijn in het Gemeenteblad;
- Stellen we de overlegpartners in kennis;
- Informeren we de reclamanten over het besluit en de beroepstermijn.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Bijlagen

1. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen (T23.06109) en raadsbrief (U23.05787)
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)” (T23.06409)
3. Zienswijzen I23.14608, I23.14923, I23.15484, I23.15494
(zijn geplaatst in de Ibabsmap stukken met persoonsgegevens)

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Urban Logistics Campus (ULC A12)
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300116
Datum raad	01/02/2024

De raad van de gemeente Lansingerland;

Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten, dat:

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Urban Logistics Campus (ULC A12)” vanaf 24 augustus 2023 tot en met 24 oktober 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- de ter inzage legging op 23 augustus 2023 in het Gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er vier zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend dus in behandeling genomen zijn;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Urban Logistics Campus (ULC A12)” zijn weergegeven;
- de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de nota zienswijzen;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen nota zienswijzen;
- de conclusie uit de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en de overweging hierover leidt tot ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zoals genoemd in de nota zienswijzen;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de 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;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven te worden;
- het bestemmingsplan conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Rekening te houden met

- artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluit(en):

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)” (T23.06109) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)” (T23.06409) met identificatie-code NL.IMRO.1621.BP 0219-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBK van 14 juli 2023, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit (BR2300116) deel uitmakende “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 1 februari 2024,

de griffier,

de voorzitter

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt