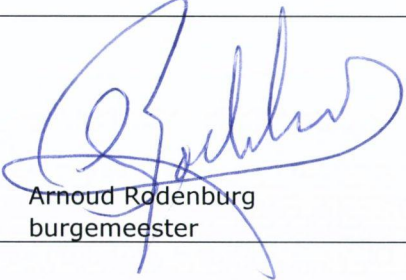


Datum	01-10-2015
Nummer	2015-09-05 b
Datum commissievergadering	13-10-2015
Datum raadvergadering	27-10-2015

OPLEGGER

Registratienummer	2015-28990 / 15Z.005130
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kralingerhoek
Portefeuillehouder	Govert van Oord
Uiterste behandeldatum (+reden)	27 oktober 2015 (voortgang project)
Eerdere besluitvorming	December 2013
Samenvatting	De bedrijven Kroes en Welvreugd zijn al zeer geruime tijd gevestigd aan de Westgaag in Maasland. Zij gaven aan dat de bedrijfsactiviteiten en de beschikbare ruimte niet meer in overeenstemming zijn. Dit resulteerde in nadelige consequenties voor onder andere de ruimtelijke kwaliteit van het terrein, de uitstraling op het bebouwingslint en een efficiënte bedrijfsvoering. De wens van de ondernemers is om op de huidige locatie de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Naar aanleiding van de hiervoor benoemde ruimtelijke knelpunten en de wensen van ondernemers is door de bedrijven in samenspraak met de gemeente Midden-Delfland een ruimtelijk plan opgesteld. Dit plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit die wij als gemeente nastreven, alsmede aan de wensen van de ondernemers om hun bedrijfsvoering op de huidige locatie uit te breiden en voort te kunnen zetten. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, genaamd Bestemmingsplan Kralingerhoek. Het plan voorziet in de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in combinatie met een kwaliteitsimpuls voor het bebouwingslint van de Westgaag door onder andere het toevoegen van representatieve bebouwing en groenelementen. Ook voorziet het project in een nieuwe ontsluiting van de bedrijven via de Burgerweg en ruimte voor een uit te plaatsen solitair gelegen bedrijf uit het buitengebied van Midden-Delfland. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de nota van beantwoording zienswijzen voorgestelde wijzigingen.
Te nemen besluit	Het bestemmingsplan Kralingerhoek gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de nota van beantwoording voorgestelde wijzigingen.
Bijlagen	Raadsbesluit ontheffingsverzoek Verordening Ruimte Zienswijzen Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Toelichting, regels en verbeelding
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het voorstel als een hamerstuk door naar de raad.



Raadsbesluit	☒ Akkoord / ☐ Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier  Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---

Inleiding

De bedrijven Kroes en Welvreugd zijn al zeer geruime tijd gevestigd aan de Westgaag in Maasland. De twee bedrijven beslaan samen een groot deel van de achterliggende percelen. Zij gaven aan dat de bedrijfsactiviteiten en de beschikbare ruimte niet meer in overeenstemming zijn. Dit resulteerde in nadelige consequenties voor onder andere de ruimtelijke kwaliteit van het terrein, de uitstraling op het bebouwingslint en een efficiënte bedrijfsvoering. De wens van de ondernemers is om op de huidige locatie de bedrijfsactiviteiten uit te breiden.

Naar aanleiding van de hiervoor benoemde ruimtelijke knelpunten en de wensen van ondernemers is door de bedrijven in samenspraak met de gemeente Midden-Delfland een ruimtelijk plan opgesteld. Dit plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit die wij als gemeente nastreven, alsmede aan de wensen van de ondernemers om hun bedrijfsvoering op de huidige locatie uit te breiden en voort te kunnen zetten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, genaamd bestemmingsplan "Kralingerhoek". Het plan voorziet in de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in combinatie met een kwaliteitsimpuls voor het bebouwingslint van de Westgaag door onder andere het toevoegen van representatieve bebouwing en groenelementen. Ook voorziet het project in een nieuwe ontsluiting van de bedrijven via de Burgerweg en ruimte voor een uit te plaatsen solitair gelegen bedrijf uit het buitengebied van Midden-Delfland.

De uitgangspunten van het bestemmingsplan komen overeen met het ontheffingsverzoek voor de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland. In december 2013 stemde uw raad in met het Ontheffingsverzoek (bijlage 1). Dit ontheffingsverzoek is uiteindelijk ingetrokken omdat dit niet meer noodzakelijk was in het licht van de nieuwe Verordening Ruimte die de Provincie in 2014 heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan lag met ingang van vrijdag 17 juli 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Tijdens deze periode diende één persoon een zienswijze ingediend (bijlage 2). De provincie diende geen formele zienswijze in, maar wij voerden wel ambtelijk overleg wat leidde tot een reactie na sluiting van de zienswijze periode. (bijlage 3) De zienswijze en het ambtelijk overleg leidde tot twee beperkte wijzigingen. Voor de wijzigingen verwijzen wij u naar de kanttekeningen verderop in dit voorstel en naar de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4). Het vast te stellen bestemmingsplan Kralingerhoek is opgenomen als bijlage 5.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het in procedure brengen van het bestemmingsplan is om een toekomstbestendige kwalitatieve herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken met oog voor de huidige ruimtelijke knelpunten.

Hierbij gaat met name de aandacht uit naar het verbeteren van het (cultuurhistorisch) lint van de Westgaag en de Burgerweg en de verbetering van de ontsluiting.

Argumenten

1.1. Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Westgaag/Burgerweg.

1.2. Met de ontwikkelaar is via een anterieure overeenkomst afgesproken om het bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.3. De gemeenteraad heeft in december 2013 ingestemd met een ontheffingsverzoek van de Verordening Ruimte dat de basis vormt van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1. Er is een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan

Tijdens de zienswijzeperiode is één zienswijze ingediend. De provincie heeft geen formele zienswijze ingediend, maar er is wel ambtelijk overleg gevoerd. De zienswijze en het ambtelijk overleg leidde tot twee beperkte wijzigingen.

De wijzigingen hebben betrekking op de plankaart. De wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan dat ter inzage lag zijn:

1. Op de gronden tussen het toekomstige kantoor van Kroes en de Westgaag wordt buitenopslag uitgesloten;
2. Op de grens van de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijf – Uit te werken" worden twee extra zichtlijnen aangeduid.

De overige aangedragen punten in de zienswijze en het ambtelijk overleg leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiën

Met de initiatiefnemers is bepaald dat de initiatiefnemers voor het in ontwikkeling brengen van het project, wegens de aan de zijde van de Gemeente gemaakte en nog te maken kosten een planbijdrage verschuldigd is. Hiervan is de helft inmiddels al voldaan. De resterende helft vindt plaats na aanbidding van het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt het plan gepubliceerd en 6 weken voor beroep ter inzage gelegd.

Vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt in het elektronisch gemeentebblad, de Staatscourant en het huis-aan-huisblad de Schakel. Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Reactie college op commissiebehandeling