

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
3 oktober 2019

Portefeuillehouder  
Kathy Arends

Registratienummer  
BR1900094

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie"

---

## Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Hordijk-locatie", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 31 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Samenvatting

Op 19 april 2019 informeerden wij u per brief over de betrokkenheid van de raad bij deze ontwikkeling die gestart is in 2015 én de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpwelstandscriteria "Hordijk-locatie" in het kader van de zienswijzetermijn. Deze ontwerpplannen lagen van 26 april tot en met 6 juni 2019 zes weken ter inzage. De 'vaststelling' van de welstandscriteria vinden via een apart raadsvoorstel en - besluit, maar wel tegelijkertijd, plaats. In deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan door een bewoner en ondernemer van (het Rotterdamse deel van) de Wildersekade die zich zorgen maakt over de bereikbaarheid van de Wildersekade en de in de toelichting genoemde (onderzoek naar) grenscorrectie. Aangezien de bereikbaarheid van de Wildersekade door het bestemmingsplan niet verslechterd, maar zelfs verbeterd wordt, doordat er een ontsluiting over het Hordijk-terrein wordt aangelegd van de Wildersekade naar de Rodenrijseweg en de grenscorrectie een aparte procedure betreft, leidt dit niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord.

## Planbeschrijving

De "Hordijk-locatie" is een locatie gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan en achter de eerstelijns bebouwing langs de Rodenrijseweg in de oksel met de Bonfut. Op de locatie was in het verleden een pallet-fabriek gevestigd. Een dergelijk bedrijf is daar echter niet wenselijk. Daarom is medewerking verleend aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor woningbouw.

De kaders die voor dit project zijn meegegeven, zijn circa 120 woningen, 20% sociale woningbouw, 10% starters, hoog duurzaamheidsgehalte, passend onderdeel van de lintstructuur Rodenrijseweg, aandacht voor de ontsluitingsstructuur, communicatie met de omwonenden en eisen t.a.v. parkeren en bereikbaarheid. Deze kaders zijn ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders en de locatie is opgenomen als woningbouwlocatie in de structuurvisie. Het bestemmingsplan voor de hele locatie maakt dan ook de bouw van maximaal 120 woningen mogelijk in een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Hiervan is 20% sociale huur en 10% starterswoningen. Een deel van de locatie is gelegen op het grondgebied van de gemeente Rotterdam. Het idee is dat het Rotterdamse deel van de locatie via een

toekomstige grenscorrectie wordt overgedragen aan de gemeente Lansingerland. De procedure hiervoor is inmiddels gestart (BR1900071). Vooruitlopend daarop wordt dat deel al volgens de Lansingerlandse standaarden ingericht. Ook is het bestemmingsplan opgesteld i.o.v. de gemeente Lansingerland op basis van de gemeentelijk standaarden. De zienswijzeperiode, -nota en het plan zijn afgestemd met de gemeente Rotterdam en de ontwikkelaar. Het ontwerpplan is in twee delen geknipt, een Rotterdams en een Lansingerlands deel, omdat er op dit moment nog sprake is van twee bevoegde gezagen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten; ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van de exploitant.

### **Verdere procedure**

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt reclamant geïnformeerd over de besluitvorming en de beroepstermijn;
- wordt de beroepstermijn van zes weken gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld;

Bij geen beroep is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk (eind november 2019).

### **Juridische aspecten**

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Extern draagvlak/burgerparticipatie**

- Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn afgestemd met de ontwikkelaar.
- Het plan is afgestemd met de afdeling Beheer & Onderhoud en de stedenbouwkundige.
- Het plan is afgestemd met beide hoogheemraadschappen.
- Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn afgestemd met de gemeente Rotterdam.

Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan en in aanloop naar de inspraakprocedure zijn de omwonenden reeds betrokken bij het proces. De gemeente en de ontwikkelaar hebben met verschillende bewonersgroepen/-vertegenwoordigingen en organisaties (zoals Bewoners Bonfut, bewoners Wildersekade en de Wijnstokgemeente) overleg gehad om “pijnpunten” weg te nemen. Daarnaast zijn er twee algemene informatieavonden voor omwonenden geweest en de omwonenden zijn op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief (3x). Een aantal opmerkingen van omwonenden die tijdens de informatieavonden gemaakt zijn, zijn in de planvorming meegenomen. Dit heeft geleid tot een maatschappelijk gedragen plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor inspraak waarbij de omwonenden per mail in kennis gesteld zijn door de ontwikkelaar. Ook de omwonenden in de gemeente Rotterdam zijn aangeschreven. Er is geen aparte inspraakavond meer georganiseerd omdat tijdens de laatste informatieavond de plannen al zijn toegelicht. De ontwikkelaar heeft de insprekers persoonlijk bezocht en hun vragen beantwoord.

Vervolgens kon een ieder is een zienswijze indienen tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan. Ook nu zijn de omwonenden (in Lansingerland én Rotterdam) per mail in kennis gesteld door de ontwikkelaar. Gelijktijdig met het Lansingerlandse plan heeft ook in Rotterdam het (Rotterdamse deel van het) bestemmingsplan “Hordijk-locatie” zes weken ter inzage gelegen.

Na vaststelling kunnen belanghebbenden beroep indienen tijdens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan van zes weken.

## Duurzaamheid

In het plan is ruim aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is bekeken welke thema's kansen bieden. Hierop zijn concrete ontwerp-aanpassingen gedaan, zoals het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezig fauna. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en het hemelwater wordt afgekoppeld. De buurt wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd en gestreefd wordt naar een EPC van 0,2 bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector.

## Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" (T19.11471)
2. Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie" (T19.11501) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
3. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie" (I19.13222) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
4. Vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I19.17611)
5. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel I (I19.17679) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
6. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel II (I19.17680) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
7. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel III (I19.17681) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
8. Bijlage 10 bij bp "Hordijk-locatie" (verbeeldingen LL en R'dam) (I19.05035)

## Toelichting

### Beoogd maatschappelijk effect

Stedelijke vernieuwing door de bedrijfslocatie van de voormalige palletfabriek Hordijk, die brandgevaarlijk was en overlast veroorzaakte op het gebied van verkeer en geluid, aan de rand van de bebouwde kom te herontwikkelen tot een woonlocatie. De ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad, de -differentiatie en de sociale voorraad, wat een positief effect heeft op de wachtlijsten.

### Argumenten

1. *De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen van een bewoner en ondernemer van de Wildersekade die zich zorgen maakt over de bereikbaarheid van de Wildersekade en de in de toelichting genoemde (onderzoek naar) grenscorrectie. Aangezien de bereikbaarheid van de Wildersekade door het bestemmingsplan niet verslechterd, maar zelfs verbeterd wordt, doordat er een ontsluiting over het Hordijk-terrein wordt aangelegd van de Wildersekade naar de Rodenrijseweg en de grenscorrectie een aparte procedure betreft, leidt dit niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord.

2. *Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.*

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een brandgevaarlijke en overlast veroorzakende bedrijfslocatie aan de rand van de bebouwde kom tot een woonlocatie mogelijk. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de woningbouwdifferentiatie en de sociale voorraad. Van de maximaal 120 woningen in een mix van grondgebonden woningen en appartementen is 20% sociale huur en 10% starterswoningen.

3. *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.*

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure en het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met exploitant. Daarin is ook afgesproken dat de kosten van eventuele planschade voor rekening van de exploitant komen.

Verder hoeven ook fasering en/of inrichtingseisen niet in een exploitatieplan geregeld te worden.

**Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

# Raadsbesluit



Datum Raad  
3 oktober 2019  
Registratienummer  
BR1900094

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie"

---

De raad van de gemeente Lansingerland;  
gelezen het voorstel

## *Overwegende dat*

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" 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);
- het ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 26 april 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan één schriftelijke zienswijze is ingediend;
- de zienswijze tijdig is ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen is;
- de zienswijze en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen bestemmingsplan "Hordijk-locatie"' is weergegeven;
- 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 "Hordijk-locatie" en de overwegingen hierover niet leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie";
- 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 worden;
- het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" 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, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

*Besluiten*

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 31 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*