

Raadsvoorstel



Datum Raad
31 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900098

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"

Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 19 juni 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 22 mei 2019 informeerden wij u per brief over de betrokkenheid van de raad bij deze woningbouwontwikkeling en de daarvoor gestelde kaders én de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" in het kader van de zienswijzetermijn. Deze ontwerpplannen lagen van 30 mei tot en met 10 juli 2019 zes weken ter inzage. De 'vaststelling' van het beeldkwaliteitplan vindt via een apart raadsvoorstel en -besluit, maar wel tegelijkertijd, plaats.

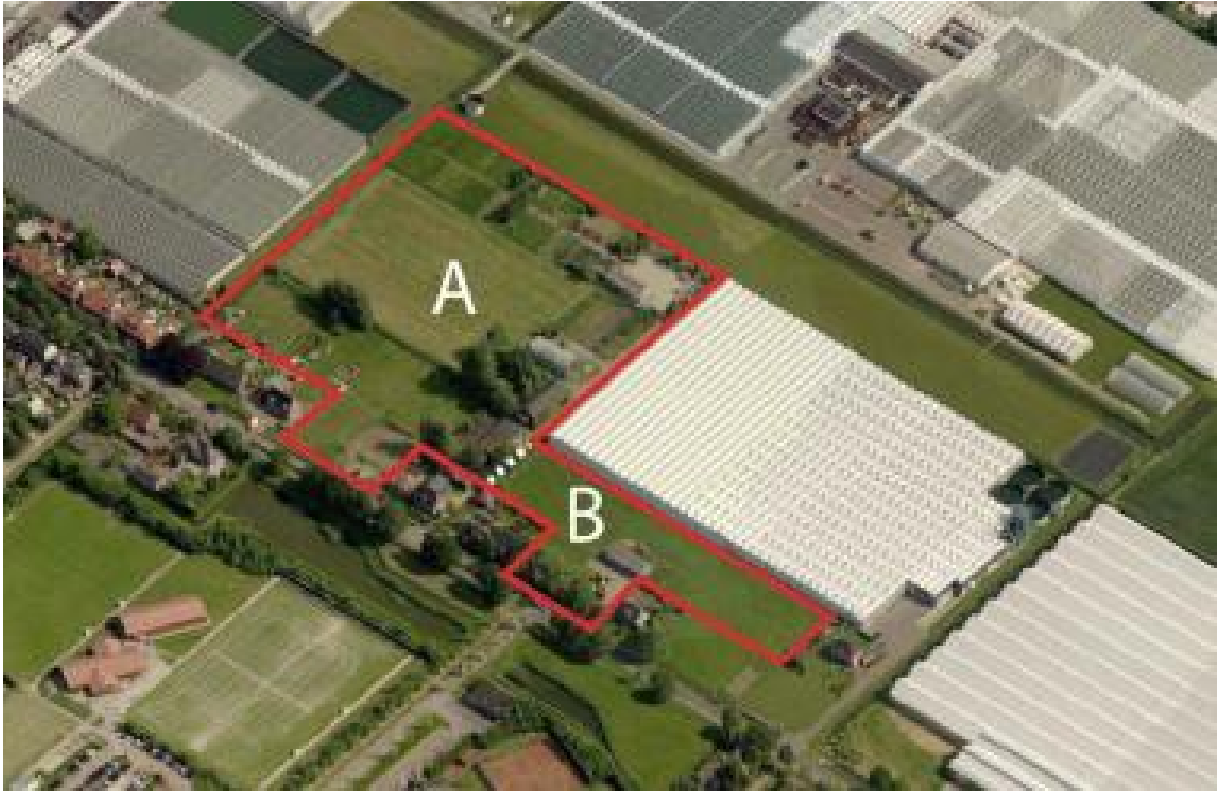
In deze periode is één zienswijze (2 brieven) ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan namens de eigenaar van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf die bevestigd wil hebben dat hij zijn normale bedrijfsvoering kan voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden (o.a. op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening), nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord die op basis van dit bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd, gebouwd zijn. Wij hebben al op 3 juli 2019 per brief bevestigd dat, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord zijn gerealiseerd, de normale bedrijfsvoering zal kunnen worden voortgezet zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden, uitgaande van ongewijzigde wet- en regelgeving. Daarnaast is op verzoek van reclamant de redactie van een aantal bepalingen in de regels aangepast, zodat onduidelijkheden kunnen worden voorkomen en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een hoogtebeperking van beplanting grenzend aan zijn kas ter voorkoming van schaduw en bladval. De zienswijze is opgenomen en beantwoord in de bijgaande nota die verwerkt is in het vast te stellen bestemmingsplan.

Planbeschrijving

In zowel de provinciale visie als de structuurvisie Lansingerland is de locatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek opgenomen als woningbouwlocatie. Op 30 juni 2011 heeft uw raad besloten deze locatie te handhaven als te ontwikkelen woningbouwlocatie (BR1100138). De locatie bestaat uit twee deellocaties, A en B (zie afbeelding). Op 24 februari 2015 heeft u voor beide locaties één integraal Programma van eisen vastgesteld. Het bestemmingsplan voor deellocatie B omvat 13 woningen,

bestaande uit 4 starterswoningen, 6 twee-onder-één-kap-woningen en 3 vrijstaande woningen. Tegelijk met dit voorstel ligt ook het voorstel voor om het beeldkwaliteitplan voor deze locatie vast te stellen.

Voor deellocatie A is het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan al op 23 februari 2017 vastgesteld en op 19 april 2017 onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunningen voor de bouw van 47 woningen, waaronder 14 starterswoningen, zijn inmiddels verleend. De bouw van de woningen start na de zomer.



Afbeelding 1: Deellocaties A en B van woningbouwlocatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek.

Planhistorie

Gemeentelijk uitgangspunt en vertrekpunt in dit project is dat alle gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken, worden verhaald op de initiatiefnemers. Op 7 januari 2014 heeft het college ingestemd met de financiële afspraken die hiervoor de onderlegger zijn. Voor deellocatie B heeft Beethoven participatie maatschappij BV., eigenaar van deellocatie B, op 25 februari 2014 een overeenkomst met de gemeente gesloten. In deze overeenkomst is afgesproken dat een haalbaarheidsonderzoek wordt verricht. Dit is afgerond met uw instemming met het stedenbouwkundig plan, inclusief de verkaveling, het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf, op 3 april 2018. Daarna is in mei 2018 een anterieure overeenkomst met de eigenaar afgesloten en ondertekend en vervolgens is het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” en het beeldkwaliteitplan voor deze locatie opgesteld.

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 ontwikkelaar.

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

- Tijdens het haalbaarheidsonderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan is regelmatig overleg gevoerd met de BewonersOrganisatie Hoeksekade (BOH);
- Het bestemmingsplan is afgestemd met de ontwikkelaar;
- Naast het overleg met de BOH zijn de omwonenden door de ontwikkelaar schriftelijk over het plan geïnformeerd. Daarnaast is er een website gelanceerd waarop omwonenden via een webformulier konden reageren. Naar aanleiding hiervan is geconcludeerd dat er draagvlak is voor het stedenbouwkundig plan.
- Er is inspraak op het voorontwerp toegepast. Naar aanleiding daarvan is overleg gepleegd met de inspreker op 16 april 2019.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.
- Na vaststelling zal het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. In deze termijn heeft een belanghebbende de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Raad van State.

Duurzaamheid

De ontwikkelaar heeft in het stedenbouwkundig plan, dat ook onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst, een duurzaamheidsparagraaf opgenomen, met daarbij een overzichtslijst van maatregelen die worden genomen op het gebied van Water en Groen, Belevingswaarde en Leefkwaliteit, Mobiliteit en Buitenruimte en Energie en Materiaal gebruik. De woningen worden gebouwd met een EPC van 0 of lager. Met welke specifieke maatregelen dit wordt bereikt, wordt bij de uitwerking van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bepaald.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (T19.12608)
2. Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (T19.11731)
3. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (I19.13375) en (I19.15811) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
4. Vast te stellen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I19.18483)
5. Bijlagen vast te stellen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (I19.18490) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect

Het vaststellen van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw (max. 13 woningen, waarvan 4 starterswoningen) waarbij rekening wordt gehouden met bestaande, omliggende bedrijven.

Argumenten

1. De zienswijze leidt tot verbetering van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei tot en met 10 juli 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen namens de eigenaar van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf die bevestigt wil hebben dat hij zijn normale bedrijfsvoering kan voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden (o.a. op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening), nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord die op basis van dit bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd, gebouwd zijn. Daarnaast vraagt hij om aan te geven welke richtafstanden zijn gehanteerd en hoe die gehandhaafd zullen worden. U heeft per brief op 3 juli reeds bevestigd dat, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord zijn gerealiseerd, de normale bedrijfsvoering zal kunnen worden voortgezet zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden, uitgaande van ongewijzigde wet- en regelgeving. Ook zijn de vragen over welke richtafstanden zijn gehanteerd en hoe die gehandhaafd zullen worden beantwoord.

In aanvulling daarop heeft hij verzocht om een tekstuele aanpassing ter verduidelijking van de regels en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een hoogtebeperking van beplanting grenzend aan zijn kas ter voorkoming van schaduw en bladval. De aanvullende zienswijze leidt tot een tekstuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting. Hierdoor is het plan duidelijker en wordt de normale bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf beter gewaarborgd. In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord (conform de verzonden brief). De wijziging zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 13 woningen, waaronder vier starterswoningen mogelijk. Er zijn verder geen planologische bezwaren.

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

2. Plangebied ligt binnen invloedssfeer Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied is op circa 4,3 kilometer van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport gelegen. Op grond van de geldende omzettingsregeling van de luchthaven gelden momenteel geen beperkingen ter plaatse van het plangebied. De toekomstige woningen zijn gelegen buiten de 35 Ke-contour. Wij hebben de ontwikkelaar geadviseerd aanvullende maatregelen (extra isolatie) te nemen om eventuele geluidsoverlast te beperken. Ook worden de toekomstige bewoners bij de aankoop van hun woning geattendeerd op het feit dat de woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport. De herontwikkeling van deze locatie is al geruime tijd voorzien en opgenomen in zowel de provinciale, als de gemeentelijke structuurvisie. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de exploitant. Hierdoor is anticiperen op toekomstig beleid voor de luchthaven, waarvan de richting en uitkomst nog onzeker is, ook niet mogelijk.

Raadsbesluit



Datum Raad
31 oktober 2019
Registratienummer
BR1900098

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" 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 "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 30 mei 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 van 29 mei 2019;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan één schriftelijke zienswijze (twee brieven) is ingediend, waarvan een verslag is gemaakt;
- 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 en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"' zijn 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 "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" en de overwegingen hierover leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"'
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"' zijn weergegeven;
- de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" en de overweging hierover leidt tot ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"'

- 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 “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” 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 en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 19 juni 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout