

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1^e Partiële herziening Hoefweg 184-186 (BR2200081)
Datum	1 november 2022
Ons kenmerk	U22.05051

Geachte raadsleden,

Bij de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk 1^e Partiële herziening, Hoefweg 184-186 (BR2200081) in de vergadering van de Commissie Ruimte van 4 oktober 2022 zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Hieronder gaan wij in op de gestelde vragen en opmerkingen.

De vragen en opmerkingen betroffen de volgende onderwerpen:

1. Randvoorwaarden ontwikkeling Hoefweg 184;
2. De inhoudelijke gevolgen van de bestemmingsplanwijziging;
3. De bruikbaarheid van de gronden overeenkomstig de vigerende bestemming Agrarische-glastuinbouw;
4. Het relevante vigerend ruimtelijk beleid voor de ontwikkeling;
5. Toe te voegen kantoorvloeroppervlak;
6. Het gebruik van de te bouwen loods;
7. Duurzaamheidsaspecten.

1. Randvoorwaarden ontwikkeling Hoefweg 184

Vanaf 2018 wordt gewerkt aan de gedeeltelijk herinrichting van het perceel Hoefweg 184. Bij besluit van 20 november 2018 (BW1800461) hebben wij voor de herontwikkeling van het perceel randvoorwaarden (T18.14474) vastgesteld en is uitgesproken in principe mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Bij brief van 6 december 2018 (U18.11812) bent u hierover geïnformeerd.

In de randvoorwaarden is onder meer het volgende bepaald:

“Bij de herontwikkeling van locatie ‘Hoefweg 184’ is het herkenbaar houden/maken van het historische lint “De Hoefweg” het uitgangspunt. Om dit te kunnen waarborgen, zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Het kantoorgebouw dient aan te sluiten bij het karakter van de nog aanwezige historische bebouwing langs de Hoefweg. Belangrijk is daarbij de positionering en de oriëntatie van het kantoorgebouw; deze

dient vergelijkbaar te zijn met die van andere (historische) bebouwing zoals men die traditioneel langs de Hoefweg aantreft. Dit kan met een historiserende -maar ook op een meer eigentijdse- benadering.”



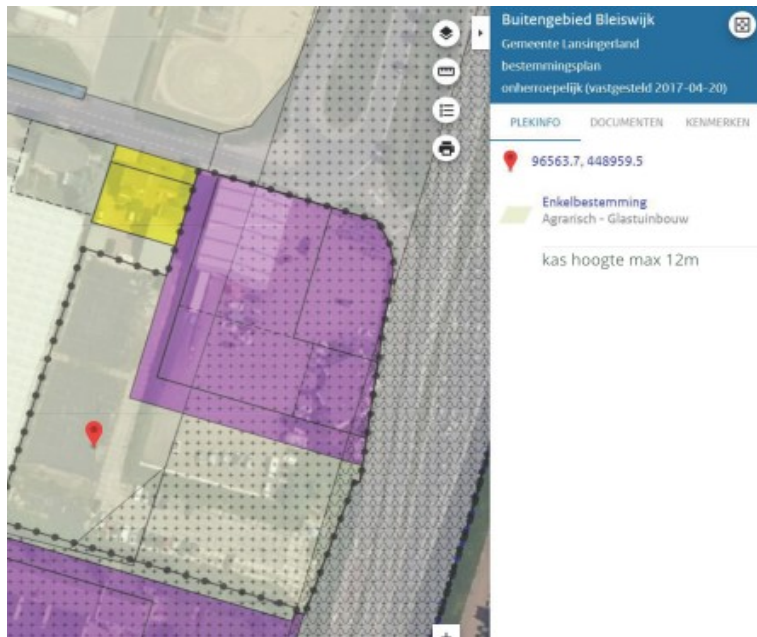
^angebied Hoefweg 184 (het zoekgebied voor het nieuwe kantoorgebouw is geel gearceerd)

Binnen deze randvoorwaarden is het initiatief Hoefweg 184 -186 verder ontwikkeld en is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk 1^e Partiële herziening, Hoefweg 184-186 opgesteld. Op 8 december 2020 besloot ons college (BW2000415) dit voorontwerp in procedure te brengen. Bij brief 8 december 2020 (U20.09554) bent u hierover geïnformeerd en kon het voorontwerp geraadpleegd worden. Voorts is bij besluit van 17 mei 2022 (BW2200096), na inspraak en vooroverleg, het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Bij brief van 17 mei 2022 (U22.02129) bent u ook hierover geïnformeerd en kon ook het ontwerpbestemmingsplan geraadpleegd worden. Zowel het voorontwerp- als en het ontwerpbestemmingsplan voldoen aan de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en het hieraan ten grondslag liggende beleid. (Zie ook onder 4).

2. De inhoudelijke gevolgen van de bestemmingsplanwijziging

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2017, heeft het perceel Hoefweg 184-186 de bestemming Bedrijf en Agrarisch glastuinbouw. Het ter plaatse gevestigde transportbedrijf van de initiatiefnemer is gesitueerd op de bestemming “bedrijf”. Door omzetting van de bestemming “Agrarisch- Glastuinbouw” wordt de bestemming “Bedrijf” uitgebreid.

Hieronder wordt het een en ander gevisualiseerd.



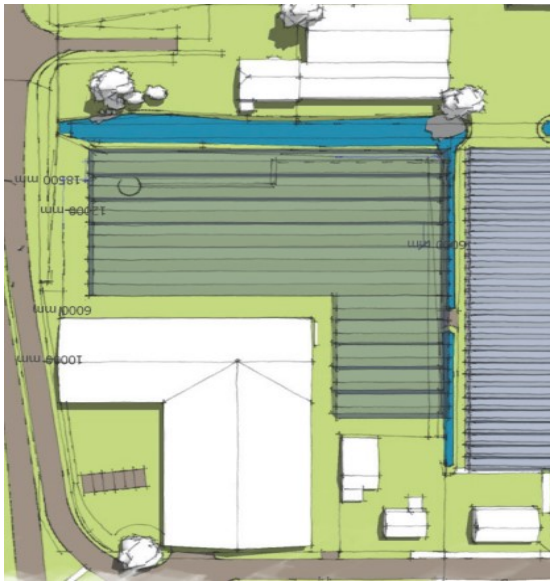
Vigerende bestemmingsregeling



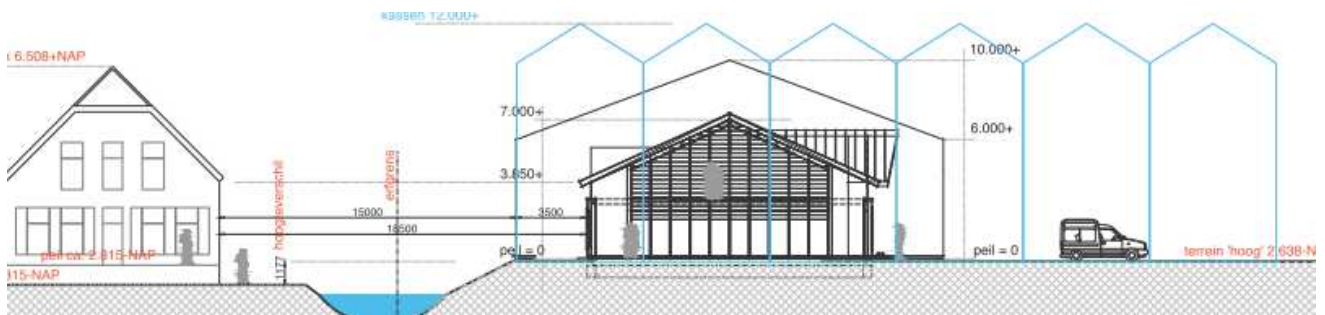
Bestemmingsregeling ontwerpbestemmingsplan

Binnen deze verruimde bedrijfsbestemming wordt door middel een specifieke bouwaanduiding een bouwvlak toegekend. Ook is aan het gehele perceel de functieaanduiding “transportbedrijf” toegekend. Deze functieaanduiding geldt voor het gehele bestemmingsvlak. De specifieke aanduiding “bouwvlak” geldt voor de in de toekomst op het perceel aanwezige bebouwing en is op “maat”.

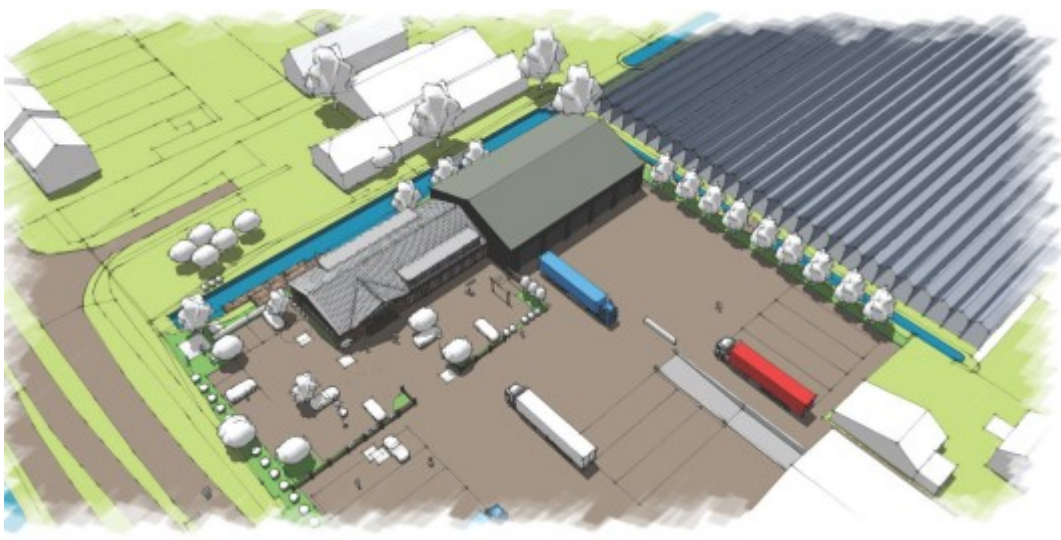
Hieronder wordt schematisch weergegeven welke bebouwingsmogelijkheden in relatie tot het perceel Hoefweg 182 zijn toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan en ingevolge het ontwerpbestemmingsplan.



Bebouwingsmogelijkheden die volgens het nu vigerende bestemmingsplan “bij recht” zijn toegestaan.
(Donkergrijs: de mogelijk op te richten kassen. Witte L-vormig: bebouwing toegestaan t.b.v. bedrijvigheid)



Een dwarsdoorsnede met daar in de kassen (blauw), die ingevolge de geldende bestemming “Agrarisch - glastuinbouw” nu zijn toegestaan en de ingevolge de herziening toegelaten bedrijfsbebouwing (zwart).



De ingevolge het nieuwe bestemmingsplan toe te voegen bebouwing in “vogelperspectief”
NB. In het vast te stellen bestemmingsplan is het kantoordeel 2.5mtr verschoven ten gunste van Hoefweg 182.

Gezien het bovenstaande moet geconcludeerd, dat voor wat betreft de positie van het naastgelegen perceel Hoefweg 182, gelet op de nieuw toegestane bebouwingsmogelijkheden eerder sprake is van een verbetering dan van verslechtering. De toegelaten bebouwing is lager en minder omvangrijk dan hetgeen “bij recht” op grond van de vigerende bestemming is toegestaan. Bovendien sluit de vormgeving met een “schuine kap” voor de loods en het kantoor aan op de bebouwing in de omgeving.

De wijziging van de bestemming van “Agrarisch- Glastuinbouw” naar “Bedrijf” maakt ook een ander gebruik van deze gronden mogelijk. Het bedrijfsmatige gebruik, dat ingevolge het vast te stellen bestemmingsplan is toegestaan is qua mogelijk milieuhinder volledig afgestemd op de omgeving. Zo wordt het perceel Hoefweg 182 met de hierop aanwezige (bedrijfs-) woning afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten door de te bouwen loods en het te bouwen kantoor. De (burger-) woning Anjerweg 2 wordt beschermd door een te plaatsen geluidsscherm.

In het kader van de voor dit bestemmingsplan gevoerde inspraakprocedure is naar aanleiding van één inspraakreactie de situering van het kantoorgebouw ten gunste van het perceel Hoefweg 182 aangepast en zijn in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgelegd aan de initiatiefnemer inzake het aanbrengen van melkglas en de inrichting van het tussen de percelen aan te leggen groen.

3. De bruikbaarheid van de gronden overeenkomstig de vigerende bestemming glastuinbouw

Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven in paragraaf 3.2 is de herbestemming van de gronden met de bestemmingsplan Glastuinbouw in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het betreft een kavel van circa 3650 m². De ligging, vorm en maatvoering van het perceel maken dat sprake is van een restperceel dat niet geschikt is voor de glastuinbouw. Door de provincie is dan ook met de voorgestelde ontwikkeling ingestemd. (Zie ook het onderdeel conclusie op blz. 15 van de Toelichting behorend bij het bestemmingsplan.) Vaststaat dat het toegevoegde perceelsgedeelte niet langer bruikbaar is voor de glastuinbouw.

4. Het relevante vigerend ruimtelijk beleid voor de ontwikkeling

Zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven zijn de in 2018 gestelde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het perceel overeenkomstig het vigerend beleid. Dit beleid is onder andere vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie Plus, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 2012. In de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgebreid gemotiveerd waarom op basis van dit beleid reeds vanaf de initiatieffase gekozen is voor de in het plan vastgelegde bouwvorm (schuur/boerderijtype) en de situering van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Korthedshalve wordt hier ook verwezen naar de “Nota Inspraak- en Overleg en Staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1^e partiële Herziening Hoefweg 184-186” (T22.02318). In deze nota d.d. 17 mei 2022 wordt uitgebreid ingegaan op een mogelijk gewijzigde situering, zoals voorgesteld door insprekers, en de onwenselijkheid hiervan in relatie tot het eerder vastgestelde beleid.

De aan de orde zijnde ontwikkeling betreft weliswaar maar één perceel maar is wel onderdeel van een gewenste en voorziene ontwikkeling van het totale lint. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie 1.0, vastgesteld bij raadsbesluit van 24 februari 2022, maar ook uit de structuurvisie Lansingerland, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2010 geldend tot vóór de Omgevingsvisie 1.0. Ook deze visie merkt het gebied als te (her-) ontwikkelen en in stand te houden lintbebouwing. (Zie ook het oorspronkelijk voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1^e part. Herz. Hoefweg 184-186, paragraaf 3.3, T20.14257). Van een “ad hoc” ontwikkeling is, nu de ontwikkeling in overeenstemming is met vastgesteld beleid, dan ook geen sprake.

5. Toe te voegen kantoorvloeroppervlak

Op de locatie is een kantoor aanwezig met een oppervlakte van 190 m². Dit kantoor wordt gesloopt. Het nieuw te bouwen kantoor heeft een oppervlakte van 713 m². Het voornemen van de initiatiefnemer is om alle kantooractiviteiten van het transportbedrijf die nu gevestigd zijn op bedrijventerrein De Hoefslag, te concentreren op het perceel aan de Hoefweg. Dit genereert een directe behoefte van 300 m² aan kantoorvloeroppervlak. Daarnaast verwacht initiatiefnemer dat de activiteiten in belangrijke mate zullen groeien, zodat binnen afzienbare tijd de behoefte aan kantoorvloeroppervlak voor het bedrijf zal verdubbelen. Het aantal vierkante meters (190 m²) van het te slopen kantoorpand, nu in gebruik bij derden, zal dan ook worden benut ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer.

6. Het gebruik van de te bouwen loods

De te bouwen loods zal gebruikt worden voor de stalling van vrachtauto's. Voor zover in de loods werkzaamheden plaatsvinden zal dit beperkt zijn tot kleine werkzaamheden. De initiatiefnemer heeft geenszins de bedoeling de vrachtwagens in de te bouwen loods volledig te onderhouden.

7. Duurzaamheidsaspecten

In het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 7.9 ingegaan op het onderdeel Duurzaamheid. Daarnaast is als bijlage aan de Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd "Duurzaamheidseisen vrije kavels gemeente Lansingerland". Deze eisen zijn een onderdeel van de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

De afspraken resulteren onder andere in een bebouwing met energielabel A+++ en een bebouwing die gasloos is. Daarnaast zal voor verwarming en warmwater gewerkt worden met warmtepompventilatie, balansventilatie en zonnepanelen. Voor circulaire grondstoffen wordt uitgegaan van het "verbeterd aanvullend niveau", 80 % van de materialen wordt hergebruikt (minimaal aanvullend niveau), minder dan 2% van het materiaal is schadelijk (minimaal aanvullend niveau) en 20% van de materialen is herbruikbaar zonder kwaliteitsverlies (verbeterd aanvullend niveau). Ook voor klimaatadaptatie wordt uitgegaan van "verbeterd aanvullend niveau". Het minimale percentage onverhard bedraagt 43%. Het regenwater zal worden vastgehouden door te werken met "halfverharding" en "grastegels".

Ook vanuit een oogpunt van duurzaamheid is de ontwikkeling wenselijk. Dit geldt temeer nu voor de ontwikkeling een verouderd kantoorgedeelte wordt gesloopt.

Conclusie

Van "meet af aan" is de ontwikkeling opgezet conform de uitgangspunten neergelegd in vastgesteld gemeentelijk beleid. Van "knip- en plakwerk" of "ad-hoc planologie" is dus geen sprake. Zowel bij de ontwikkeling van de randvoorwaarden als bij de besluitvorming rond het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan is consistent met deze uitgangspunten gewerkt. U bent over de ontwikkeling voortdurend door ons geïnformeerd.

Het initiatief is door de initiatiefnemer uitgewerkt conform het gestelde randvoorwaarden voortvloeiend uit het gemeentelijk beleid. Met de naastgelegen percelen is door initiatiefnemer rekening gehouden door bij de woning Anjerweg een geluidsscherm te plaatsen en bij het perceel Hoefweg 182 het kantoor-gedeelte te verplaatsen, de raampartij uit te voeren in melkglas en de aanleg van een groene zoom tussen beide percelen.

Een mogelijk andere situering van de bedrijfsloods en het kantoorgebouw is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid. Bovendien heeft dit tot gevolg dat al het (milieu-) onderzoek weer moet worden gedaan en leidt dit in ieder geval tot een belangrijke vertraging voor de initiatiefnemer naast de nodige

extra kosten. Kortom voor de initiatiefnemer is in geval van een andere situering sprake van een aanzienlijke inbreuk op belangen omdat gezien het gelopen proces, hij ervan uit mocht gaan dat de situering niet wederom ter discussie zou worden gesteld.

Uit bovenstaande blijkt bovendien dat een aantasting van belangen van het bedrijfsperceel Hoefweg 182 en de hierbij behorend bedrijfswoning, in vergelijking met de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, in feite niet aan de orde is. Het uitzicht zou immers altijd onderbroken kunnen worden door de oprichting van kassen. Een aantasting van belangen kan daarom uitsluitend gelegen zijn in de verandering van functie van glastuinbouw naar bedrijf. Voor zover door deze gewijzigde functie al hinder voor het perceel Hoefweg 182 zou kunnen ontstaan wordt dit echter juist afgeschermd door de op te richten bebouwing. Overigens zou ook een andere situering gebouwen vrijwel altijd leiden tot een noodzakelijk afscherming en dus een onderbreking van het uitzicht over het perceel Hoefweg 184-186 vanuit het perceel Hoefweg 182.

Op grond van het vorenstaande bieden wij u het raadsvoorstel BR2200081 wederom aan en stellen voor het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1^e Partiële herziening Hoefweg 184-186 ongewijzigd vast te stellen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

b.a.