

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Bestemmingsplan Hoekeindseweg 147 Bergschenhoek
Portefeuillehouder	Titia Cossen
Registratienummer	BR2300133
Datum raad	21/03/2024

Gevraagde beslissingen:

1. Het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 147” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0186-VAST ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De Welstandsnota uit april 2012 partieel te herzien door toevoeging van het document “Welstandscriteria beeldkwaliteit Hoekeindseweg 147” van 11-03-2019 aan de Welstandsnota.

0. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan lag samen met de ontwerpnota Welstandscriteria beeldkwaliteit Hoekeindseweg 147 van 13 februari tot en met 25 maart 2020 ter inzage. In deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Na de ter inzagelegging zijn bij een controle illegale goederen aangetroffen op het terrein. Daarop is besloten het voorstel tot de vaststelling van het plan in te trekken. Na juridisch onderzoek en na overleg met de eigenaren en de bedrijfsvoerder is bepaald hoe op het terrein voor de toekomst ondermijning kan worden voorkomen. Dit heeft geleid tot bijgaand ontwerpbestemmingsplan, een document met welstandscriteria en het inzetten van een flankerende maatregel. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het terrein tussen de Hoekeindseweg en de achter op het terrein gelegen caravanstalling tot een terrein voor bedrijven en opslag.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Tijdlijn

Jaar	Stap
2013	Het plan vindt zijn <u>oorsprong</u> in een motie bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg”. Deze motie riep op een illegaal deel van de caravanstalling niet te handhaven.
2015	De voormalige <u>eigenaar</u> heeft het college van B&W van de gemeente Lansingerland daarna <u>verzocht om medewerking</u> te verlenen aan de verbetering van het bedrijfsterrein op Hoekeindseweg 147. Dit verzoek volgde op verschillende controles waaruit bleek dat er veel illegale bouwsels op het terrein aanwezig waren.
2017	Het <u>college nam een principe-besluit</u> om het bestemmingsplan voor dit perceel te herzien op basis van een door de eigenaar opgesteld inrichtingsplan.
2019	Een <u>voorontwerpbestemmingsplan</u> is ter inzage gelegd.
2020	Het <u>ontwerpbestemmingsplan</u> lag samen met de ontwerpnota Welstandscriteria beeldkwaliteit Hoekeindseweg 147 van 13 februari tot en met 25 maart 2020 ter inzage. In deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Na de ter inzagelegging zijn bij een controle illegale goederen aangetroffen op het terrein. Daarop is besloten het voorstel tot de vaststelling van het plan in te trekken. U bent daarover per brief geïnformeerd.

2023	De bedrijfsvoering is overgegaan naar een jongere generatie in de familie. Na juridisch onderzoek, overleg met team Veiligheid en overleg met de eigenaren en de bedrijfsvoerder is bepaald hoe op het terrein voor de toekomst ondermijning kan worden voorkomen. Dit heeft geleid tot minimale wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan en het inzetten van een flankerende maatregel. Deze maatregel is beschreven in argument 1.2.
------	--



Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het terrein tussen de Hoekeindseweg en de achter op het terrein gelegen caravanstalling tot een terrein voor bedrijven en opslag met maximaal milieucategorie 2. Detailhandel is uitgesloten. Ook is bepaald dat opslag alleen binnen de bedrijfsbestemming mag plaatsvinden, mits dit is afgeschermd of in een gebouw plaatsvindt. Eventueel toekomstige uitbreiding van bedrijfsactiviteiten (fase 2) is via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk, maar wel (fysiek) begrensd, zodat de gronden direct grenzend aan de Hoekeindseweg vrij van bebouwing zullen blijven. Tot slot is de aanduiding 'caravanstalling' ook op het gedeelte van de kassen gelegd, waar dit eerder door provinciaal beleid nog niet mogelijk was.



Overzicht van de voorgenomen fases

2. Maatschappelijk effect

Het maatschappelijk effect van dit voorstel is een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en de economische ontwikkeling van de gemeente. Er komt hiermee een einde aan verrommeld terrein met illegale bouwsels en ontstaat er een terrein dat met gebouwen, groen, water en verkeer goed in de omgeving is ingepast. Er komt meer ruimte voor bedrijven op een locatie waar geen glastuinbouw rendabel mogelijk is.

3. Argumenten

1.1. De zienswijzetermijn is afgerond en er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen in de regels resp. de toelichting zijn toegelicht in argument 1.2. resp. 1.3.

1.2. De wijzigingen in de regels zijn met name nodig voor de (sociale) veiligheid op het terrein

In de regels van het bestemmingsplan is het maximum gedaan om de (sociale) veiligheid te waarborgen dan wel ondermijning tegen te gaan. Er is een artikel opgenomen met een voorwaardelijke verplichting voor de plaatsing en in stand houding van een slagboom (artikel 13.3), voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen. De open ruimten op het terrein waren reeds helder en overzichtelijk en behoeften geen aanpassing.

Verdere waarborgen voor de veiligheid worden opgelegd via een flankerende maatregel op basis van de APV. Per februari 2024 ligt naar verwachting het voornemen om een vergunningplicht voor het uitoefenen van bedrijfsmatige en/of opslagactiviteiten of bij caravanstalling op het terrein Hoekeindseweg 147, het zogenaamde aanwijzingsbesluit, ter inzage voor zienswijzen. U ontvangt voor de vergadering over vaststelling informatie over de stand van zaken met betrekking tot dit aanwijzingsbesluit. U kunt dit gegeven meenemen bij uw besluit over het voorliggende voorstel. Tenslotte is in de regels een artikel toegevoegd die de bemiddeling in caravans mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding, conform het huidige gebruik (artikel 4.1.2 onder e).

1.3. De wijzigingen in de toelichting zijn nodig om het plan te laten voldoen aan de huidige wetgeving.

In de toelichting is een algemene actualisering opgenomen (o.a. inwerkingtreding Omgevingswet op 1 januari 2024). Verder is het ecologisch onderzoek geactualiseerd en is een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd. Als laatste is de waterparagraaf geactualiseerd met onder andere het Convenant Klimaatadaptief Bouwen als kader, en onder de toetsing zit een aanvulling over hemelwater, klimaatadaptatie en de toekomstbestendigheid van waterhuishouding in het plan.

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

Het bestemmingsplan maakt een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige inpassing van ruimtelijk aanvaardbare bedrijfsactiviteiten mogelijk. Het plan is voorbereid met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap en de andere overlegpartners. Er zijn geen bezwaren tegen vaststelling van dit plan.

2.1. 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 opstellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar/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. In december 2023 is een allonge op deze AOK gesloten voor het verhaal van de aanvullende kosten voor de aangebrachte wijzigingen tussen 2021 en nu.

3.1. Met de welstandscriteria wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Door de welstandscriteria als aanvulling op de welstandsnota vast te stellen, worden ze een toetsingskader voor de Welstand voor de beoogde ontwikkeling van de bedrijfsbestemming op het perceel Hoekeindseweg 147. Door de functiewisseling van een deel van het perceel Hoekeindseweg 147 van glastuinbouw naar bedrijf en de gewenste beeldkwaliteit zijn de huidige gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota niet meer goed bruikbaar.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



3.2. Voor de welstandscriteria is de wettelijke procedure doorlopen

Het voornoemde document heeft ter inzage gelegen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen reacties ontvangen. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen.

4. Kanttekeningen

1.1. De totale veiligheid is niet geborgd met dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ziet slechts op ruimtelijke maatregelen, niet op maatregelen ten behoeve van de veiligheid, zoals bijvoorbeeld toegangscontrole. In de regels van het bestemmingsplan is het maximum gedaan om de (sociale) veiligheid te waarborgen dan wel ondermijning tegen te gaan. Gezien de ervaringen op dit terrein is gezocht naar hoe de totale veiligheid voldoende kan worden geborgd en ondermijning tegengegaan. Met de inzet van het aanwijzingsbesluit kan de veiligheid op het terrein worden geborgd. Per februari 2024 ligt naar verwachting het voornemen om een vergunningplicht voor het uitoefenen van bedrijfsmatige en/of opslagactiviteiten of bij caravanstalling op het terrein Hoekeindseweg 147, het zogenaamde aanwijzingsbesluit, ter inzage voor zienswijzen. U ontvangt voor de vergadering over vaststelling, informatie over de stand van zaken met betrekking tot dit aanwijzingsbesluit. U kunt dit gegeven meenemen bij uw besluit over het voorliggende voorstel. Het aanwijzingsbesluit op basis van de APV geldt nog niet. Het is geen voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het is een proactief middel om de veiligheid te waarborgen op het terrein. De APV bevat ook reactieve instrumenten, zoals gebouwsluiting, om de veiligheid te waarborgen, mocht het aanwijzingsbesluit geen doorgang vinden.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten van de gemeente zijn verhaald op de eigenaar. Er zijn daarom geen financiële consequenties bij dit voorstel. Met de eigenaren is op 5 januari 2024 overeenstemming over kostenverhaal bereikt via een anterieure overeenkomst en een allonge hierop. Een samenvatting van de allonge is op 24 januari 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

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.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Bestemmingsplannen, die reeds voor deze datum ter inzage hebben gelegen, zoals dit plan, worden nog onder de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

De procedure voor de welstandscriteria is geregeld in artikel 12 en 12a van de Woningwet. Bezwaar of beroep is niet mogelijk. De inspraak is geregeld in artikel 150 van de Gemeentewet en uitgewerkt in de gemeentelijke Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018.

Het aanwijzingsbesluit vindt zijn grondslag in artikel 2:35 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

7. Duurzaamheid

De basis van dit bestemmingsplan is een raamwerk voor het plangebied met een blauwgroene dooradering en verbreding van de watergangen aan de randen van het gebied, waardoor een duurzame waterhuishouding wordt gecreëerd met natuurvriendelijke oevers. Hierdoor neemt ook de ecologische waarde van het gebied toe. De daken van de nieuwe bebouwing zijn geschikt voor zonnepanelen en er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van half verharding en hergebruik van materialen.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Uit het navolgende participatieverslag blijkt dat er in de omgeving draagvlak voor dit plan is.

- Het voornemen, het voorontwerp-, het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria zijn uitgebreid besproken met en beoordeeld door de exploitant en zijn adviseur.
- Het voornemen, het voorontwerp-, het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria zijn afgestemd met de stedenbouwkundige en met handhaving.
- Het voornemen en het voorontwerpbestemmingsplan zijn afgestemd met het hoogheemraadschap.
- Het voorontwerpbestemmingsplan is besproken met de directe buurman van Hoekeindseweg 141.
- In het kader van de burgerparticipatie heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de welstandscriteria zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzetermijn; een ieder kon tijdens deze termijn een zienswijze indienen.
- Het vast te stellen bestemmingsplan en de flankerende maatregel, zie argument 1.2., is ontwikkeld in afstemming tussen de teams Gebiedsopgaven, Omgevingsrecht en Veiligheid.
- Na de vaststelling kunnen belanghebbenden tijdens de terinzagelegging van zes weken eventueel een beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- Publiceert het college de beroepstermijn in het Gemeenteblad en het vastgestelde bestemmingsplan aangeboden op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Stelt het college de overlegpartners in kennis;
- Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk.
- Daarna kunnen vergunningen worden verleend voor gebouwen passend binnen het bestemmingsplan
- Nadat de raad de welstandscriteria heeft vastgesteld, worden het besluit en de vastgestelde welstandscriteria gepubliceerd in het gemeenteblad en digitaal ter inzage gelegd. Bezwaar of beroep is niet mogelijk.
- Het voornemen tot het APV aanwijzingsbesluit staat open voor zienswijzen. Het besluit staat open voor bezwaar en beroep. Daarna kan een vergunning worden aangevraagd. Tegen het besluit over de vergunningsaanvraag staat ook bezwaar en beroep open.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan “Hoekeindseweg 147” (regels: T24.00343, verbeelding: T24.00344, toelichting: T24.00346). Het document “Welstandscriteria beeldkwaliteit Hoekeindseweg 147 (T20.12097)” is bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Bestemmingsplan Hoekeindseweg 147 Bergschenhoek
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2300133
Datum raad	21/03/2024

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de navolgende argumenten

- er waren geen zienswijzen;
- de wijzigingen in de regels zijn nodig voor de sociale veiligheid op het terrein;
- de wijzigingen in de toelichting zijn nodig om het plan te laten voldoen aan de huidige wetgeving;
- het bestemmingsplan past in het gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid en
- het kostenverhaal is via overeenkomsten met de eigenaar verzekerd.

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. Het bestemmingsplan “Hoekeindseweg 147” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0186-VAST ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De Welstandsnota uit april 2012 partiel te herzien door toevoeging van het document “Welstandscriteria beeldkwaliteit Hoekeindseweg 147” van 11-03-2019 aan de Welstandsnota.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 maart 2024,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt