

Raadsvoorstel



Datum Raad
31 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900103

Onderwerp
Bestemmingsplan Oudeland fase 1

Gevraagde beslissing

1. De “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1“, inclusief beeldkwaliteitsplan, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 12 februari 2018, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Lansingerland ligt midden in de Metropool Rotterdam Den Haag en is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Om ervoor te zorgen dat er voldoende werkgelegenheid is, ontwikkelt de gemeente bedrijventerreinen met verschillende karakters. Eén van die bedrijventerreinen is het Bedrijvenpark Oudeland waar de gemeente een hoge kwaliteit nastreeft. Voor de ontwikkeling van dit bedrijvenpark geldt het bestemmingsplan “Oudeland” uit 2011.

Naar aanleiding van de motie ‘Optimaal benutten bedrijventerreinen’ (M2016-34) heeft in maart 2017 een netwerkbijeenkomst plaatsgevonden met ondernemers. Eén van de uitkomsten was dat het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Oudeland ruimer en flexibeler moet worden. Om een beter werkbaar bestemmingsplan te hebben voor het deel van het bedrijventerrein ligt nu het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 -fase 1” voor, inclusief een herzien beeldkwaliteitsplan. Op 18 juli 2019 is het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 al door de raad vastgesteld.

In april-juni 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan) voor een ieder ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de ” Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, en hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant voor de beroepstermijn;

- worden de reclamanten per brief geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en de beroepsprocedure;
- worden de overlegpartners in kennis gesteld.

Juridische aspecten

De inhoud en procedure voor de bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroep schriftelijk indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Voordat gestart is met de bestemmingplannen voor Oudeland zijn de huidige ondernemers van Oudeland uitgenodigd. Met de ondernemers is besproken wat de mogelijkheden zijn voor flexibiliteit en welke kwaliteit zij willen behouden.

Tijdens de inspraakperiode was er voor het bedrijventpark Oudeland fase 1 en fase 2 een bestemmingsplan opgesteld. Er is gelegenheid geboden tot inspraak op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Eén bewoner stuurde een inspraakreactie, deze had betrekking op fase 2. Naar aanleiding van deze inspraakreactie hebben we met twee bewoners gesproken.

Over het plan voerden we vooroverleg met de overleginstanties zoals de provincie.

In de Nota inspraak en overleg vatten we de inspraak- en overlegreacties samen en voorzagen we deze van een reactie. Dat leidde tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De ondernemers van Oudeland waren uitgenodigd voor een bijeenkomst over het voorontwerp-bestemmingsplan maar wegens gebrek aan aanmeldingen is deze bijeenkomst niet doorgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan lagen vanaf 26 april 2019 ter inzage. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen. bestemmingsplan Bedrijventpark Oudeland 2019 fase 1”.

De ingediende zienswijzen betrokken wij bij het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. Na de besluitvorming door het college zijn de reclamanten geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan voorziet in een hoogwaardige en daarmee duurzame inrichting van het bedrijventpark. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn mogelijkheden en inspirerende beelden opgenomen voor het beperken van energieverbruik, circulariteit en klimaat adaptatie. Dit beeldkwaliteitsplan gebruiken we in gesprekken met initiatiefnemers.

Bijlagen

- Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijventpark Oudeland 2019 fase 1, T19.11747
- Vast te stellen bestemmingsplan “ Bedrijventpark Oudeland 2019 - fase 1” inclusief beeldkwaliteitsplan Bedrijventpark Oudeland, T19.13015
- Nota Inspraak en overleg, T18.13719
- Motie ‘Optimaal benutten bedrijventerreinen’ M 2016-34, T16.14804
- Verslag bijeenkomst met ondernemers d.d. 20 februari 2018, T18.03517
- Zienswijze 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta, I19.13221 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)

- Zienswijze 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V., I19.13374 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)
- Zienswijze 3: Little Hotspot V.O.F., I19.13376 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)
- Zienswijze 4: Omwonende, I19.13380 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogde resultaat

De verkoopbaarheid van de gronden op het bedrijvenpark Oudeland te bevorderen met behoud van de kwaliteit van het bedrijvenpark. Dit leidt tot meer werkgelegenheid in de gemeente en tot een sterkere economische positie.

De kernargumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. De reacties hebben we samengevat en van een antwoord voorzien in de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.

Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- toestaan van meerdere horecavestigingen binnen een nieuwe horecalocatie. Daarbij is de maximale omvang van de horecalocatie begrensd tot 2500 m² bedrijfsruimte;
- binnen de horecalocatie is tot maximaal 25% van de bedrijfsruimte aan onderschikte activiteiten toestaan. Dit is evenveel als bij de hotelfunctie in fase 2;
- In het bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De voornaamste aanpassing is de regeling voor de bescherming van de gasleiding. Deze is in overeenstemming gebracht met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland fase 2.

2.1 Het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden en is flexibeler dan het huidige bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de locatie van de bouwblokken zeer nauwkeurig vastgelegd. De gebouwen moeten in de hoeken staan. Er zijn meerdere kavels die niet haaks zijn waardoor er niet haakse gevels aangelegd moeten worden. Om hiervan af te kunnen wijken moet er een afwijdings-/ vrijstellingsprocedure doorlopen worden.

Het voorgestelde bestemmingsplan is flexibeler en het is mogelijk om maatwerk toe te passen zonder dat er een ruimtelijke procedure doorlopen hoeft te worden. Alleen de belangrijkste rooilijnen zijn voorgeschreven. Hiervan kan, indien de stedenbouwkundige akkoord is, afgeweken worden zonder dat er een aparte procedure doorlopen hoeft te worden.

De toegestane functies en bedrijven zijn gelijk gebleven ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan met uitzondering van de mogelijkheid om op basis van het voorliggende bestemmingsplan een extra horecalocatie te vestigen.

2.2 De belangrijkste waarden van Oudeland zijn behouden.

Voor het bedrijvenpark Oudeland wordt een hoge kwaliteit nagestreefd. Ook de huidige ondernemers hechten hier waarde aan. De belangrijkste elementen die bijdragen aan de hoge waarden blijven daarom gehandhaafd met het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Dit is onder andere het brede profiel van en het niveauverschil langs de Marconisingel en de beeldkwaliteitseisen.

2.3 Het beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor het bestemmingsplan en welstand.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland fase 2 is het beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld als toetsingskader voor welstand. Dit beeldkwaliteitsplan hoeft dus daarom niet meer opnieuw vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

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

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de gemeente alle gronden in eigendom had ten tijd van het eerste bestemmingsplan en het kostenverhaal via de gronduitgifte geregeld is.

Raadsbesluit



Datum Raad
31 oktober 2019
Registratienummer
BR1900103

Onderwerp
Bestemmingsplan Oudeland fase 1

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en het beeldkwaliteitsplan met ingang van 26 april 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de ter inzage legging op 25 april 2019 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 4 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen zijn;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” zijn weergegeven;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” zijn weergegeven;
- 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;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;
- het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm zijn vastgelegd en worden vastgesteld.

Gelet op

- artikelen 3.1, 3.8, 6.4 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluit(en)

1. De “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1“, inclusief beeldkwaliteitsplan, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 12 februari 2018, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.
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