



Zaaknummer	2022-0191697
Agendapunt	9.2
Datum vergadering	maandag 16 januari 2023
Aan	Gemeenteraad
Betreft	Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Antoniapolder Plus
Portefeuillehouder	A. Flach
Vertrouwelijk:	Nee

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Partiële herziening Antoniapolder Plus' met planidentificatie NL.IMRO.0531.bp48Citadelter-3001, bestaande uit de toelichting, planregels, verbeelding met de ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
2. het beeldkwaliteitsplan 'Citadelterrein' vast te stellen en als bijlage op te nemen in de Welstandsnota.
3. te besluiten dat voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening Antoniapolder Plus' geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 hoeft te worden vastgesteld.
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Partiële herziening Antoniapolder Plus" en de Inspraaknota 'Beeldkwaliteitsplan' vast te stellen.

Beknopte samenvatting

Op 23 september 2020 heeft uw gemeenteraad middels een voorbereidingsbesluit de wens geuit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder plus' te herzien voor het plangebied Citadelterrein. Om dit mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Antoniapolder plus opgesteld, alsmede een update van het beeldkwaliteitsplan Genie- en Citadelterrein voor het plangebied. Een ontwerp van de partiële herziening en het beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Voorgesteld wordt om beide stukken vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan op de nemen in de Welstandsnota.

Toelichting

Inleiding

Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad middels een voorbereidingsbesluit de wens geuit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder plus' te herzien voor het plangebied Citadelterrein. Door haar locatie biedt het Citadelterrein kansen aan watergebonden of maritieme bedrijvigheden die elders niet mogelijk zijn. Dit temeer door de relatief hoge milieucategorie die hier is toegestaan. Ook dient dit gebied de kwalitatieve compensatie voor de transformatie van de Noordoever te borgen. Echter kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan ook niet-watergebonden bedrijven op het terrein worden gevestigd. Doel van de partiële herziening is het inperken van het aantal functies naar watergebonden bedrijvigheid en maritieme bedrijvigheid.

Daarnaast heerst de wens op het Citadelterrein een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren dat aansluit bij het Waterbusplein. Het vigerende beeldkwaliteitsplan biedt hier onvoldoende stedenbouwkundige kaders voor waardoor gekozen is met de partiële herziening tevens dit beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Citadelterrein te updaten. Een ontwerp van de partiële herziening en het beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Op beide stukken is één zienswijze binnengekomen. Deze worden gedeeltelijk overgenomen. Voorgesteld wordt om beide stukken vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan op de nemen in de Welstandsnota.

Beoogd effect

Kwalitatieve compensatie watergebonden bedrijventerrein Noordoevers.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door sturing op kwalitatief hoogwaardige bedrijvigheid.

Argumenten

In het huidige bestemmingsplan is watergebonden bedrijvigheid alleen geboden direct aan de Noord

Op dit moment geldt ter plaatse het bestemmingsplan Bedrijventerrein Antoniapolder Plus (vastgesteld op 8 juli 2013). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het Citadelterrein de enkelbestemming Bedrijventerrein. Daarbij is bepaald dat de bouwpercelen die direct grenzen aan de Noord door nieuwe bedrijven alleen mogen worden gebruikt voor watergebonden bedrijvigheid. De gemeente wil echter de kwaliteit van het gehele Citadelterrein verbeteren door ter plaatse uitsluitend watergebonden en maritieme bedrijvigheid toe te staan en derhalve niet alleen op de percelen die direct grenzen aan de Noord.

De provincie eist compensatie voor het transformatiegebied aan de Noordoevers

De gemeente is volgens de provinciale verordening verplicht om het bedrijventerrein met een hoge milieucategorie dat verdwijnt als gevolg van de transformatie van de Noordoevers te compenseren. Een kwantitatieve compensatie binnen de gemeente is in niet mogelijk. De provincie is akkoord gegaan met een kwalitatieve compensatie op het Citadelterrein. De doelgroep 'hoogwaardige bedrijven' is vertaald in de eis 'meer dan 30 arbeidsplaatsen per ha'.

De zienswijze op het bestemmingsplan heeft geleid tot een aanpassing

De inspreker is van mening dat 70% een te hoog bebouwingspercentage is en heeft verzocht deze terug te brengen naar 60%. Het uitgangspunt is dat bedrijven op eigen terrein parkeren. Bij een bebouwingspercentage van 70% is er weinig ruimte voor parkeren op eigen terrein en is ook de ruimte voor laden en lossen beperkt. Vanwege de gewenste uitstraling van een hoogwaardig bedrijventerrein is het wenselijk om het parkeren en het laden en lossen zoveel mogelijk uit het zicht te houden en niet te veel in de openbare ruimte te situeren. Door het bebouwingspercentage te verlagen naar 60% is er meer ruimte om parkeren en laden en lossen op het eigen terrein te organiseren. Voor overige inhoudelijke afwegingen waarbij niet is meegegaan in de wensen van de inspreker wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen partiële herziening Antoniapolder Plus.

Ruimtelijke initiatieven worden door de welstandcommissie getoetst op uiterlijke kenmerken Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen. De welstandcommissie toetst of nieuwe initiatieven voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Door het beeldkwaliteitsplan als bijlage op te nemen in de Welstandsverordening wordt de toets op uiterlijke kenmerken geborgd in het proces van vergunningverlening.

De zienswijze op het beeldkwaliteitsplan heeft geleid tot aanpassingen

Om aan de wensen van de inspreker tegemoet te komen zijn de teksten op verschillende punten aangepast. Zo wordt toegelicht dat het medegebruik van de kade privaatrechtelijk geregeld wordt en wordt geschrapt dat watergebonden/maritieme bedrijven vanaf de Veersedijk worden verplaatst naar het Citadelterrein. Voor overige inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen beeldkwaliteitsplan Citadelterrein.

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

In de voorliggende partiële herziening worden de bouwmogelijkheden niet uitgebreid. Daarnaast zijn de te verhalen kosten per omgevingsvergunning dusdanig laag dat de plicht uit artikel 6.12 van de Wro om een exploitatieplan vast te stellen niet van toepassing is.

De ontwerpplannen hebben eind 2021 ter inzage gelegen

Voortschrijdend inzicht leerde ons na de ter inzagelegging dat het type initiatiefnemers dat belangstelling heeft voor de percelen aan het Citadelterrein niet overeenkwamen met het

verwachte type initiatiefnemen. Zo meldden zich bijvoorbeeld veel grotere bedrijven dan paste in de kavels beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Met het oog op een zorgvuldige afweging zijn de plannen opnieuw bekeken en waar nodig, in lijn met de zienswijzen, aangepast. Dit is met name in het beeldkwaliteitsplan terug te zien door bijvoorbeeld het schrappen van de servicestraat.

Kanttekeningen

Uw besluit kan leiden tot een procedure voor beroep bij de Raad van State

Op het bestemmingsplan Antoniapolder Plus staat beroep open. Aangezien er een zienswijze is ingediend, kan dit leiden tot een beroep op het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Begrotingswijziging

Nee

Duurzaamheid

Gezien het een partiële herziening betreft, zijn op de duurzaamheidsmaatregelen uit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Antoniapolder plus' geen wijzigingen aangebracht. Hier hebben we van onze overlegpartners, waaronder de provincie, geen opmerkingen over ontvangen. Ook de omgevingsdienst heeft hier een in mondeling overleg geen opmerkingen over gemaakt.

Financiën

De kosten van het opstellen van de partiële herziening en het updaten van het beeldkwaliteitsplan bedragen 9.800 euro. Daarnaast wordt met stelposten gewerkt voor o.a. het opstellen van de nota van inspraak en het digitaliseren van het beeldkwaliteitsplan. De totale kosten worden op 13.000 euro geschat.

In de Kadernota 2022 is 50.000 euro beschikbaar gesteld voor de bestemmingsplannen Noordoevers en Citadelterrein. De 13.000 euro worden uit dit budget betaald.

Juridisch

Het vaststellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Communicatie en participatie

De ontwerp partiële herziening en het beeldkwaliteitsplan hebben zes weken ter inzage gelegen, waarbij voor eenieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen. Dit heeft gepubliceerd gestaan in de Brug, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Vervolgstappen

Planning van de vervolgstappen

Na vaststelling van de partiële herziening en het beeldkwaliteitsplan zullen deze opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd, samen met het vaststellingsbesluit. Het besluit staat open voor beroep bij de Raad van State.

Verantwoordelijkheid voor uitvoering

De afdeling Beleid en Ontwikkeling

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,

P.J.J. Kaikman

De burgemeester,

J. Heijkoop

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, voorstelnr. 2022-0191697

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Partiële herziening Antoniapolder Plus' met planidentificatie NL.IMRO.0531.bp48Citadelter-3001, bestaande uit de toelichting, planregels, verbeelding met de ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
2. het beeldkwaliteitsplan 'Citadelterrein' vast te stellen en als bijlage op te nemen in de Welstandsnota.
3. te besluiten dat voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening Antoniapolder Plus' geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 hoeft te worden vastgesteld.
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Partiële herziening Antoniapolder Plus" en de Inspraaknota 'Beeldkwaliteitsplan' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 16 januari 2023

De griffier,

Drs. ing. G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop