



Zaaknummer: 1797019
Agendanummer: 9.1
Datum raadsvergadering: 3 april 2017
Aan: De Gemeenteraad
Verzenddatum: 23 maart 2017
Betreft: Bestemmingsplan 'De Baak 8'

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom is met de eigenaar van het perceel De Baak 8 een overeenkomst gesloten, op grond waarvan er een kleinschalig (hoveniers)bedrijf gevestigd mag worden op de achterzijde van het perceel. Deze ontwikkeling werd juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Ambachtsezoom', door de gemeenteraad vastgesteld op 1 december 2014. Met de vernietiging van dit bestemmingsplan door de Raad van State is de grondslag voor de realisatie van bedrijvigheid op het voornoemde perceel komen te vervallen.

Thans bestaat nog altijd de wens om mee te werken aan de realisatie van bedrijvigheid op de achterzijde van het perceel De Baak 8, echter wordt deze ontwikkeling los gezien van de hernieuwde (bestemmingsplan)procedure voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom. Om te voorkomen dat de gewenste ontwikkeling op het perceel De Baak 8 onnodig wordt 'belast' c.q. vertraagd door bezwaren tegen het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom', is een separaat bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ontwerpbestemmingsplan 'De Baak 8'

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Aan een ieder is hierbij de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In deze periode is één zienswijze ingekomen. Deze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en overlegreacties'. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze dient het bestemmingsplan op enkele (ondergeschikte) onderdelen gewijzigd te worden (zie ook punt 3.2). Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Parallel aan de zienswijzenprocedure is het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. In dit kader is het plan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. In totaal zijn drie overlegreacties ingekomen van respectievelijk Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, TenneT en het Waterschap Hollandse Delta. Zij hebben allen aangegeven geen opmerkingen te hebben.

1.3. Bestemmingsplan 'De Baak 8'

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor om het ontwerpbestemmingsplan 'De Baak 8' gewijzigd vast te stellen. Indien uw raad conform dit voorstel besluit, dan publiceren wij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op gebruikelijke wijze. Het bestemmingsplan wordt dan gedurende een periode van zes weken voor de mogelijkheid tot beroep ter inzage gelegd.

2. Beleidskader, doel en effect

Het doel is te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een kleinschalig (hoveniers)bedrijf op het perceel De Baak 8.



3. Argumenten en kanttekeningen

3.1. Kostenverhaal

In het kader van de grondtransactie die heeft plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom is met de eigenaar van het perceel overeengekomen dat het kostenverhaal volledig voor rekening van de gemeente komt ('part of the deal'). Zie ook punt 4.

3.2. Nota van zienswijzen en overlegreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Baak 8' is één zienswijzen ingekomen. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en overlegreacties is de beoordeling en beantwoording van deze zienswijze opgenomen. De ingekomen zienswijzen geeft aanleiding om de (standaard)bepalingen in artikel 3.2.2 sub a en artikel 7.1 sub d te verwijderen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en vooroverlegreacties, die als bijlage is opgenomen.

Daarnaast zijn er drie overlegreacties van de wettelijke overlegpartners ingekomen. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en overlegreacties is de beoordeling en beantwoording van deze overlegreacties opgenomen. De ontvangen reacties geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3.3. Ambtshalve wijzigingen

In aanvulling op de wijzigingen als gevolg van de ingebrachte zienswijze, wordt er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze wijziging hangt samen met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfshal, die tot op heden worden aangehouden op grond van het voorbereidingsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan. Concreet houdt dit in dat de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan is afgestemd op het beoogde bouwplan. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en vooroverlegreacties, die als bijlage is opgenomen.

3.4. Plan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Op basis van de Nota van zienswijzen en overlegreacties wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Indien uw raad tot gewijzigde vaststelling besluit, dan publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan op gebruikelijke wijze.

3.5. Beroep Raad van State

Het besluit van uw raad wordt op wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in De Kombinatie, de Staatscourant en digitaal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente. In deze periode van terinzagelegging kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) door:

- belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

4. Financiën

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient de economische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond. In het kader van de grondtransactie die heeft plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom is met de eigenaar van het perceel overeengekomen dat het kostenverhaal volledig voor rekening van de gemeente komt ('part of the deal').

Onderzocht is wat de mogelijkheden zijn om het kostenverhaal voor de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de locatie 'Droogendijk' te beperken en voor rekening van de gemeente te laten komen. In artikel 6.12 van de Wro is in lid 2 bepaald dat de gemeenteraad van kostenverhaal kan afzien in bij AMvB aangegeven gevallen. Artikel 6.2.1a Bro biedt hiervoor 3 soorten gevallen:

- a. Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wet kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;



- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b t/m f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Aangezien hetgeen onder a. en onder c. (sowieso) van toepassing is, kan uw raad besluiten om af te zien van kostenverhaal. De gemeente heeft ten aanzien van het afzien van kostenverhaal geen beleid, waardoor de vrijheid er is dit te besluiten. De economische uitvoerbaarheid blijft zodoende vanwege besluitvorming gewaarborgd..

5. Aanpak

Indien u ons voorstel overneemt en het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan zal het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd in de Staatscourant en in De Kombinatie. Het vaststellingsbesluit zal daarnaast digitaal op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website worden gepubliceerd. Na publicatie staat gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid tot beroep open op de wijze zoals dit onder 3.4 reeds is weergegeven.

6. Voorstel

Wij stellen u dan ook voor:

- I. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en overlegreacties;
- II. Het bestemmingsplan "De Baak 8" gewijzigd vast te stellen;
- III. Het bestemmingsplan "De Baak 8", bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm vast te stellen onder plan-identificatienummer NL.IMRO.0531.bp20deBaak8-3001, met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK)'

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,

A.J.M. Martens

De burgemeester,

J. Heijkoop



De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2017,
voorstelnummer 1793272

besluit:

- I. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en overlegreacties;
- II. Het bestemmingsplan "De Baak 8" gewijzigd vast te stellen;
- III. Het bestemmingsplan "De Baak 8", bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm vast te stellen onder plan-identificatienummer NL.IMRO.0531.bp20deBaak8-3001, met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK)'

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van
3 april 2017

De griffier,

G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop