

Aan de raad

Agendapunt: 12
Oud-Beijerland, 28 augustus

Ons kenmerk: Z-17.26324
Algemeen besluit nr. 9036

Ontwerp-bestemmingsplan Koningshof en Beeldkwaliteitsplan Koningshof
--

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. In te stemmen met de gemeentelijke beantwoording van de ingekomen inspraak- en overlegreacties als verwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen);
2. Het Concept-Beeldkwaliteitsplan Koningshof (incl. welstandscriteria) zoals dit met ingang van 23 juni 2018 ter inzage heeft gelegen met inachtneming van de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen) gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPWRK2018001-ON99, waarbij de GBKN-kaart nummer 0_NL.IMRO.0584.BPWRK2018001-ON99 als ondergrond is gebruikt, incl. de bijbehorende stukken;
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' als bedoeld in beslispunt 3 gedurende 6 weken ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
5. De 'Notitie vormvrije mer-beoordeling BP Koningshof' vast te stellen;
6. Geen ontwerp-exploitatieplan op te stellen en in procedure te brengen.

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

In het recente verleden hebben wij u via tussentijdse raadsmededelingen medegedeeld, dat wij in principe hebben ingestemd met de herontwikkeling van een deel van de bedrijfslocatie van Koni aan de Langeweg 1. Hiervoor hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkeling betreft de bouw van 65 woningen en inrichting van de openbare ruimte (incl. ontsluitingsstructuur). Het voormalige kantoorgebouw (monument) van Koni zal worden getransformeerd tot een woongebouw met 20 appartementen. De op het betreffende perceel gelegen verouderde bedrijfsgebouwen worden afgebroken en maken plaats voor 3 woongebouwen met daarin 44 nieuwe appartementen. Tenslotte is sprake van het historiserend bouwen van een woning in de geest van de Schillemansstede – een hofstede die hier in het verleden heeft gestaan. Naast deze (her)ontwikkeling bevat het bestemmingsplan ook een aanpassing van de milieuzonering van het direct aan het toekomstig woongebied grenzende

bedrijfsterrein.

Wij hebben u ook medegedeeld dat in onderling overleg met de ontwikkelaar een voorontwerpbestemmingsplan en een concept-beeldkwaliteitsplan (incl. welstandscriteria) zijn opgesteld.

Inspraak-en overlegreacties

De betreffende stukken, te weten het concept-Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' hebben met ingang van 23 juni jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op dinsdag 3 juli is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond bestond de mogelijkheid om nader te worden geïnformeerd over de voorliggende plannen, waarbij ook de ontwikkelaar aanwezig was voor eventuele vragen. De avond is bezocht door een beperkt aantal geïnteresseerden.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie inspraakreacties en twee overlegreacties ontvangen (veiligheidsregio, waterschap en de provincie). Hierbij kan worden vermeld dat één reactie ondertekend is door 68 aanwonenden (Asterstraat, Croonenburgh, Koninginneweg en Ranonkelstraat).

De betreffende reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte nota, te weten de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Koningshof' (zie bijlage). De reacties geven aanleiding om een aantal wijzigingen door te voeren in de betreffende documenten. Deze wijzigingen met daarbij een aantal ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van de voornoemde Nota van beantwoording. In het onderstaande is een tweetal aandachtspunten nader toegelicht.

Aandachtspunten:

1. Fietspad en brug

Omwonenden geven aan dat het opnemen van een fietspad langs de Scheermansvliet in het voorontwerpbestemmingsplan en in het concept-beeldkwaliteitsplan in tegenspraak is met eerdere toezeggingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Werken' (8 mei 2012). Aangegeven is destijds dat het belangrijk gevonden wordt om tegen de tijd dat concrete planvorming inzake de aanleg van het fietspad/brug plaatsvindt, de bewoners hierbij in een vroeg stadium worden betrokken. Om die reden is de realisatie van fietspaden en bruggen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Werken' niet rechtstreeks maar via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Met verwijzing naar de gemeentelijk Structuurvisie 2025 'OBL-versterkt' (vastgesteld door uw raad in 2013) is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan (en de bijbehorende documenten) langs het Scheermansvliet een snelle fietsverbinding opgenomen. Tijdens de vertaling van uw raadswens in de voorliggende documenten is echter onbedoeld geen rekening gehouden met de aan betrokkenen gedane toezeggingen uit 2012. Dit berust dus op een misverstand.

Teneinde alle onduidelijkheid omtrent onze intenties bij betrokkenen weg te nemen zal in het juridisch bindende deel van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (Regels en Verbeelding) voor wat betreft de aanleg van fietspaden en bruggen binnen de Groen-bestemming, dezelfde regeling worden opgenomen als in het geldende bestemmingsplan 'Werken'. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat ter ontsluiting van het fietsverkeer van Langeweg naar de nieuwbouw wel gehandhaafd blijft. Verder zullen de in de Toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen afbeeldingen waar nodig worden aangepast en zullen wij in de verkeersparagraaf

expliciet opnemen dat omtrent de aanleg en ligging van een fietspad langs de Scheermansvliet en brug over de Scheermansvliet nog nadere besluitvorming dient plaats te vinden. Gelet op het vorenstaande (aanpassing juridische regeling) achten wij het niet noodzakelijk om ook de als bijlagen bij de Toelichting opgenomen onderzoeken aan te passen.

Verder zullen in het Beeldkwaliteitsplan de afbeeldingen en teksten die de ligging van een fietspad en een brug suggereren worden aangepast. Wij stellen echter wel voor om in het beeldkwaliteitsplan in het onderdeel 'Beeldkwaliteit buitenruimte (Scheermansvliet)', de criteria waaraan een mogelijk in de toekomst aan te leggen brug en fietspad zouden moeten voldoen wel te handhaven. Op die manier is geborgd dat op het moment dat na overleg met de omwonenden wordt besloten tot de aanleg - de beoogde kwaliteit van brug en/of fietspad zijn geborgd

2. Bodem

Algemeen bekend is dat op delen van het bedrijfsterrein van Koni sprake is van ernstige bodemvervuiling. In een recente beschikking heeft het bevoegd gezag, te weten in dit geval de provincie (in deze vertegenwoordigd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid), besloten dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een spoedige sanering (bij het huidige gebruik - industrie).

De nu voorliggende vraag is of deze verontreiniging de voorgenomen herontwikkeling Koningshof in de weg staat (toekomstig gebruik - wonen).

Wij hebben in dit kader een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ontvangen (zie bijlage).

De Omgevingsdienst adviseert als volgt:

- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en dient op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN- 5707) en stoffen te worden aangevuld (aanvullend onderzoek);
- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aan dat er een bodemverontreiniging aanwezig is - en bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, betekent dit dat sprake is van een saneringsverplichting. Ofwel er dient een saneringsplan te worden opgesteld. In dit saneringsplan zal dienen te worden aangegeven hoe met de verontreiniging wordt omgegaan en met welke saneringsmaatregelen de locatie geschikt kan worden gemaakt voor toekomstig gebruik.

Hierbij wordt vervolgens aangegeven dat het nadere onderzoek en de noodzakelijke sanering geen belemmering vormen voor de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan. En dat een aanvullend onderzoek pas noodzakelijk is bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het gelet op de maatschappelijke gevoeligheid het mogelijk wenselijk is om al tijdens de bestemmingswijziging volledig inzicht te hebben in de bodemkwaliteit en de noodzakelijke acties om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige bestemming.

Gelezen dit advies achten wij het met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan noodzakelijk dat zowel het nader onderzoek als de uitkomsten van een onderzoek naar de mogelijke saneringsvarianten is afgerond voordat de daadwerkelijke besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt. Temeer omdat de uitkomsten ook kunnen leiden tot aanvullende afspraken in het kader van de anterieure overeenkomst. Dit hebben wij ook als zodanig afgestemd met de initiatiefnemer.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Beeldkwaliteitsplan

In de gemeentelijke welstandsnota is door uw raad vastgelegd dat deze geen welstandscriteria bevat voor "herontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken". Het voorliggende project Koningshof is aangemerkt als een dergelijk project. Om die reden zijn in overleg met de welstandscommissie specifieke welstandscriteria opgesteld en vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (zie onderdeel 5). Uw raad is vervolgens bevoegd om deze welstandscriteria vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan bevat naast de welstandscriteria en het stedenbouwkundig plan, de beoogde beeldkwaliteit van het plan voor wat betreft buitenruimte en architectuur. Het beeldkwaliteitsplan maakt daarbij een onderscheid tussen 3 zones: Scheermansvlietzone, Monumentenzone en Ontwikkelzone (Ensemble).

Ontwerpbestemmingsplan

Aangezien uw raad bevoegd is om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen achten wij het zorgvuldig om in dit geval ook tegelijkertijd het ontwerpbestemmingsplan aan u voor te leggen (conform procesafspraken: Vaststellingsproces bestemmingsplan groot project). Voorgesteld wordt om met het ontwerp in te stemmen en dit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende een termijn van 6 weken ter inzage te leggen.

Notitie vormvrije mer-beoordeling

Sinds 16 mei 2017 moet ook voor ruimtelijke plannen die onder de drempelwaarden blijven van het Besluit m.e.r. blijven een m.e.r.-aanmeldnotitie worden gemaakt. Het bevoegd gezag moet op basis van deze notitie bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. In deze notitie zijn de milieueffecten als gevolg van het hierboven beschreven plan uiteengezet. De uitvoering van dit plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Ontwerp-exploitatieplan

Tot slot wordt opgemerkt dat aangezien er sprake is van de totstandkoming van een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro, op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

c. relatie met eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is vooroverleg gevoerd met de betrokken overlegpartners (provincie Zuid-Holland, Waterschap en Veiligheidsregio). Ook sluit de ontwikkeling aan bij de Regionale Woonvisie en is het project opgenomen in het Regionale woningbouwprogramma.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

De bevoegdheid inzake het vaststellen van welstandscriteria is opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oud Beijerland. De bevoegdheid om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen is vastgelegd in Afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De bevoegdheid inzake het vaststellen van de 'Notitie vormvrije mer-beoordeling BP Koningshof' is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

2 Probleemstelling:

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Werken'. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein -2'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om

woningbouwplannen te realiseren. Om die reden dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.

Met verwijzing naar de Toelichting onder 1 sub b. is het voorliggende project aangemerkt als een project waarvoor (nog) geen welstandscriteria zijn geformuleerd. Deze toetsingscriteria zijn wel verplicht op basis van het bepaalde in de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria, die zullen worden gehanteerd bij de toetsing van de bouwplannen.

3 Wat willen we bereiken:

Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het voormalige bedrijfsperceel door het slopen van een deel van de bedrijfsbebouwing, het hergebruik van het monumentale kantoorgebouw, het historiserend bouwen van een woning in de geest van de Schillemansstede en de bouw van 4 woongebouwen.

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door de vaststelling van het voorliggende beeldkwaliteitsplan (incl. welstandscriteria) wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in de gemeentelijke welstandsnota en kan een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Door het instemmen en vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting op grond van artikel 3.8 Wro. Op deze wijze is sprake van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming inzake het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan, dat vervolgens de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van de 65 woningen mogelijk maakt.

b. proces/planning

Planning is dat - na besluitvorming inzake het beeldkwaliteitsplan en het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan - het ontwerpbestemmingsplan samen met een ontwerpbesluit hogere waarden (Wet geluidhinder) gedurende 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode is een ieder gerechtigd om zijn/haar zienswijze naar voren te brengen. Na afloop van deze periode zullen wij het ontwerpbestemmingsplan en de ingekomen zienswijze ter besluitvorming aan u voorleggen.

Het vaststellingsbesluit inzake het beeldkwaliteitsplan kent als zodanig geen zelfstandige mogelijkheid tot bezwaar of beroep. Het beeldkwaliteitsplan maakt wel onderdeel uit van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit inzake de vaststelling van de 'Notitie vormvrije mer-beoordling BP Koningshof' staat geen bezwaar of beroep open. Evenmin bestaat de verplichting deze notitie als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan. Dat neemt echter niet weg dat aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten in de plantoelichting aandacht wordt besteed.

5 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

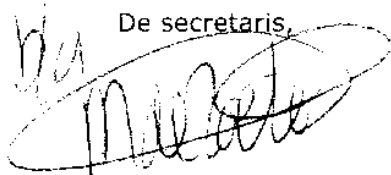
Wij hebben met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 jo. 6.24 Wro) gesloten met als onderwerp o.a. het verhaal van kosten. Het is om die reden niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

6 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Concept-Raadsbesluit;
2. Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen);
3. Beeldkwaliteitsplan 'Koningshof';
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof';
5. Notitie vormvrije mer-beoordeling BP Koningshof
6. Beoordeling en advies Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (aspect bodem).

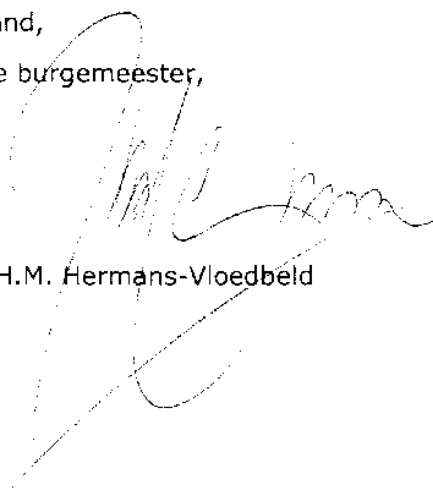
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris,



R.S.M. Heintjes

De burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2018;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, gemeentelijke welstandsnota en de Wet milieubeheer;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de gemeentelijke beantwoording van de ingekomen inspraak- en overlegreacties als verwoord in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen);
2. Het Concept-Beeldkwaliteitsplan Koningshof (incl. welstandscriteria) zoals dit met ingang van 23 juni 2018 ter inzage heeft gelegen met inachtneming van de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties concept-Beeldkwaliteitsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Koningshof' (incl. Staat van wijzigingen) gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPWRK2018001-ON99, waarbij de GBKN-kaart nummer 0_NL.IMRO.0584.BPWRK2018001-ON99 als ondergrond is gebruikt, incl. de bijbehorende stukken;
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshof' als bedoeld in beslispunt 3 gedurende 6 weken ter inzage te leggen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
5. De 'Notitie vormvrije mer-beoordeling BP Koningshof' vast te stellen;
6. Geen ontwerp-exploitatieplan op te stellen en in procedure te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 september 2018,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

J.H.M. Hermans-Vloedveld

In afschrift aan: