



GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
VASTGESTELD | BESTEMMINGSPAN
BEDRIJVENPARK AMBACHTSEZOOM

vaststellingsbesluit | 3 december 2018



od205

>>> de schiecentrale
schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277
www.od205.nl

projectnummer: 009-AZ-06

status: vaststelling | hernieuwde vaststelling

datum: 1 december 2016 | 3 december 2018

IMRO-IDN: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtz2016-3002

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit



Zaaknummer: 2191803
Agendanummer: 9.3
Datum raadsvergadering: 3 december 2018
Aan: De Gemeenteraad
Verzenddatum: 8 november 2018
Betreft: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en
exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom

Inleiding/samenvatting

Op 11 juli 2018 heeft de Raad van State in een tussenuitspraak de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken een aantal gebreken in de eerder genomen besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom te herstellen. In dit raadsvoorstel leest u welke gebreken het betreft en wordt voorgesteld hoe die te herstellen.

Eerdere besluitvorming

Op 1 december 2016 zijn het bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom door de gemeenteraad vastgesteld.

Tegen de vaststelling van de plannen hebben de Stichting Mooi Geweest en 3 personen beroep aangetekend. Op 11 juli 2018 heeft de RvS een tussenuitspraak gedaan en de gemeenteraad opgedragen de gebreken te herstellen.

Uitspraak Raad van State

"De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de gemeenteraad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de geconstateerde gebreken in het bestemmings- en exploitatieplan te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van de hierna genoemde overwegingen de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het bestemmings- en exploitatieplan nader te motiveren, dan wel die besluiten op een of meer van deze punten gewijzigd vast te stellen".

Het betreft de volgende gebreken:

Bestemmingsplan

1. De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan ten onrechte geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven;
2. De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het bestemmingsplan in artikel 6.1, aanhef en onder h van de regels voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro;
3. In artikel 19, lid 19.2 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van de oprichting van een JOP. De raad heeft verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren maar dat deze



planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt;

4. De raad heeft niet in de besluitvorming van het bestemmingsplan betrokken dat appellants op het perceel hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal, een rijbak en een mestput met een inhoud van meer dan 10 m³ op dat perceel aanwezig zijn;

5. De raad heeft onvoldoende gemotiveerd hoe artikel 6, lid 6.2, sub n en sub p, van de regels van het bestemmingsplan zich verhouden tot de in beroep door de raad over deze bepalingen ingenomen standpunten;

Exploitatieplan

6. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom voor de raming van de inbrengwaarde van een deel van de gemeentelijke gronden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is gekozen voor de destijds daarvoor door de gemeente bepaalde aankoop(som)(men);

7. De raad heeft in de exploitatieopzet van het exploitatieplan de raming van de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C], de waarde van de daarop aanwezige opstallen en de sloopkosten daarvan onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Binnen 26 weken na uitspraak van de RvS moet de gemeenteraad de genoemde gebreken herstellen. Tot die tijd treft de RvS een voorlopige voorziening voor het deel van het plangebied binnen een cirkel van 100 meter rondom de mestput voor geurgevoelige bestemmingen (betreft gebied woon-werkunits).

De RvS verklaart het beroep van de Stichting Mooi Geweest! tegen het besluit hogere grenswaarden van 25 oktober 2016 ongegrond.

Nieuwe besluiten van de gemeenteraad dienen op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt en medegedeeld.

Herstel gebreken

De gebreken worden op de volgende manier hersteld:

Bestemmingsplan

Ad. 1. Het woordje 'niet' wordt toegevoegd aan artikel 6.5.4 van de regels van het bestemmingsplan.

Ad. 2. De onderbouwing voor zelfstandige kantoorruimten is aangescherpt. Ook is onderzocht wat het aanbod van zelfstandige kantoorruimten op dit moment is en welke daarvan ook inderdaad planologisch in bestemmingsplannen als zodanig zijn opgenomen en dus wettelijk gezien gerealiseerd kunnen worden.

Samengevat luidt de aanvullende verantwoording in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van 3000 m² aan zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' als volgt:

- er is kwalitatief ruimte voor toevoeging van minimaal 620 en maximaal 1360 m² zelfstandige kantoorruimte;
- de planologische mogelijkheden voorzien in een kwalitatieve behoefte;
- het bestemmingsplan is regionaal afgestemd. Nieuwbouw van 3.000 m² zelfstandige kantoren past in de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid.



Ad 3. Tijdens de mondelinge behandeling van de beroepen is namens de gemeenteraad verklaard dat in het plangebied niet door middel van een binnenplanse afwijkmogelijkheid een JOP mogelijk zal worden gemaakt. Artikel 19.2 van de planregels wordt daarom geschrapt.

Ad 4. Tijdens de mondelinge behandeling van de beroepen bleek dat aan De Baak 4 een mestopslag van zo'n 30m³ staat. De Raad van State beoordeelt dit als een bedrijfsmatige inrichting terwijl er hobbymatig paarden worden gehouden. Er zou dan een geurcirkel van 100 meter moeten worden aangehouden, waarbinnen geen geurgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Op 28 september 2018 heeft de gemeente op de locatie een handhavingscontrole uitgevoerd. Uit archiefonderzoek is gebleken dat voor de mestbak nimmer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend. Evenmin is een melding als bedoeld in het Activiteitenbesluit (milieu) gedaan. Ter plaatse van de mestbak geldt het bestemmingsplan 'Zone Krommeweg, Langeweg, A16'. De mestbak is gelegen in de bestemming 'Wonen'. Het bouwen van een mestbak die ruimte biedt om meer dan 30 m³ mest op te slaan en het opslaan van ongeveer 30 m³ mest, is in strijd met de ter plaatse geldende woonbestemming. In dit verband is van belang dat het Activiteitenbesluit regels bevat voor de opslag van meer dan 3 m³ mest. Daaruit volgt dat een mestbak met een inhoud van meer dan 3 m³ mest niet past binnen een woonbestemming. Gelet op de aanzienlijke afstand (100 meter) die aangehouden moet worden, past een mestopslag met een opslagcapaciteit van meer dan 3 m³ mest niet binnen een woonbestemming. Een mestbak met een opslagcapaciteit van meer dan 3 m³ mest heeft vanwege de (mogelijke) geuroverlast een zodanige ruimtelijke uitstraling dat deze niet passend is in de omgeving.

Gelet op de in de directe omgeving gesitueerde woning aan De Baak 6 en de woon- werktuinen die het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' mogelijk maakt, is het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet wenselijk dat ter plaatse een mestbak, die ruimte biedt om meer mest op te slaan, aanwezig is en/of dat ter plaatse meer dan 3 m³ mest wordt opgeslagen. Concreet zicht op legalisatie ontbreekt om die reden.

Tegen deze achtergrond heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om handhavend op te treden tegen de mestbak.

Inmiddels is een vooraankondiging aan de eigenaren van het perceel aan De Baak 4 verzonden. Onze advocaat schat in dat, mede gelet op bovenstaande overwegingen het aannemelijk is dat, voor zover de eigenaren de mestbak niet zouden verwijderen en de hoeveelheid mest terugbrengen tot minder dan 3 m³, het handhavingsbesluit in een eventuele beroepsprocedure stand zal houden.

Een mestbak van minder dan 3 m³ heeft niet tot gevolg dat ter plaatse van de woon- en werknits uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening een onaanvaardbare overlast zal ontstaan. Door middel van deze aanvullende motivering is het door de Afdeling in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek hersteld.

Ad. 5. Tijdens de zitting en in het verweerschrift is namens de gemeenteraad uiteengezet dat ter plaatse van de woon- en werktuinen die grenzen aan De Baak uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd tot een hoogte van 1,2 meter. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat deze uiteenzetting niet strookt met de planregels.

Het gaat over de regels die hieronder vet zijn weergegeven.

Artikel 6 (Bedrijventerrein), lid 6.2 (bouwregels), sub n tot en met q, van de planregels luiden:
"n. de maximale bouwhoogte van hekwerken, welke uitsluitend achter de



voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden, bedraagt ten hoogste 2,25 m;

o. in afwijking van het bepaalde in sub l. en m. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' geen hekwerken worden geplaatst, maar dient de erfafscheiding vorm te worden gegeven middels een cortenstalen keerwand met een bouwhoogte van 1 m;

p. in afwijking van het bepaalde in sub m. en n. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' hekwerken tevens voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden, met een maximale bouwhoogte van 1,2 m;

q. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.”

Kort samengevat zegt de Raad van State: onder n. wordt gesteld dat hekwerken alleen achter de voorgevelrooilijn mogen, en onder p. wordt juist weer gesteld dat er voor de voorgevel hekwerken mogen. Dit geeft onduidelijkheid. Daarom zijn de betreffende regels als volgt aangepast, waarmee het geconstateerde gebrek wordt hersteld.

n. de bouwhoogte van hekwerken die in of achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden, bedraagt ten hoogste 2,25 m. Behoudens het bepaalde onder p., is het niet toegestaan hekwerken voor de voorgevelrooilijn te plaatsen;”

p. hekwerken mogen voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', de maximale bouwhoogte bedraagt 1,2 m”

Exploitatieplan

Ad 6. De waardering van de percelen aan De Baak 26 en 30 is opnieuw beoordeeld. Hiervoor is de verkeerswaarde van het bestaande gebruik op de peildatum van het exploitatieplan bepaald. Bij deze waardering is niet naar de werkelijke staat van de gronden op de peildatum gekeken maar is bepaald wat de waarde van de percelen zou zijn als de opstallen nog niet gesloopt waren. Voor beide percelen geldt dat de verkeerswaarde hoger is dan de complexwaarde. De verkeerswaarde van het bestaande gebruik op basis van het huidige bestemmingsplan is derhalve als inbrengwaarde voor de percelen aan De Baak 26 en 30 opgenomen in het exploitatieplan.

Ad 7. De waardering van de gronden en opstallen aan De Baak 28 en de raming van de sloopkosten zijn opnieuw beoordeeld. De sloopkosten zijn nu geraamd op € 17.363,- waardoor de waardering tegen de complexwaarde (minus de sloopkosten) hoger is dan de waardering op basis van de feitelijke gebruiksmogelijkheden. De waardering tegen de complexwaarde is als inbrengwaarde voor de percelen aan De Baak 28 opgenomen in het exploitatieplan.

Doel/Gewenst effect

Door herstel van de geconstateerde gebreken voldoen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan niet alleen aan de tussenuitspraak van de Afdeling, maar ook aan de eisen die de goede ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan en exploitatieplan stelt.

Juridisch

Tegen het herstelbesluit en aangebrachte wijzigingen kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Dit wordt meegewogen bij de einduitspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden zowel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als ook de belanghebbende partijen, die eerder



beroepschriften hebben ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan, op de hoogte worden gesteld.

Vervolgstappen

Het herstelbesluit moet zo spoedig mogelijk worden meegedeeld aan de Raad van State en de betrokken partijen en wordt op de gebruikelijke wettelijk voorgeschreven manier (elektronisch) bekendgemaakt op ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website, Staatscourant en in De Brug.

Vervolgens is het wachten op de definitieve uitspraak van de Raad van State. Volgens inschatting van onze advocaat zal er nog een zitting plaatsvinden.

Voorstel

Gelet op het voorafgaande stellen wij u voor om:

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

1. In te stemmen met hetgeen dat is opgenomen in de bijgevoegde paragraaf exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
2. In te stemmen met hetgeen dat is opgenomen in de bijgevoegde paragraaf bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
3. Het exploitatieplan Ambachtsezoom, met identificatienummer : NL.IMRO.0531.ep22Ambachtz2016-3002 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-08-07" in elektronische en papieren vorm opnieuw vast te stellen met inachtneming van hetgeen is verwoord in de bijgevoegde paragraaf exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
4. Het bestemmingsplan bestaande uit toelichting met bijlagen, verbeelding (plankaart), regels, met identificatienummer: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtsez2016-3002 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2012-06-12" in elektronische en papieren vorm opnieuw vast te stellen met inachtneming van hetgeen is verwoord in de bijgevoegde paragraaf bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"

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 6 november 2018,
voorstelnummer 2186417

besluit:

- 1 In te stemmen met hetgeen dat is opgenomen in de bijgevoegde paragraaf exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
- 2 In te stemmen met hetgeen dat is opgenomen in de bijgevoegde paragraaf bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
- 3 Het exploitatieplan Ambachtsezoom, met identificatienummer :
NL.IMRO.0531.ep22Ambachtz2016-3002 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-08-07" in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen met inachtneming van hetgeen is verwoord in de bijgevoegde paragraaf exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"
- 4 Het bestemmingsplan bestaande uit toelichting met bijlagen, verbeelding (plankaart), regels, met identificatienummer: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtsez2016-3002 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2012-06-12" in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen met inachtneming van hetgeen is verwoord in de bijgevoegde paragraaf bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom "Tussenuitspraak Raad van State 2018"

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 3 december 2018.

De griffier,

G.H. Logt

de voorzitter,

J. Heijkoop

od205 stedenbouw en landschap ontwerpt en adviseert sinds 1938 vanuit een ander perspectief
od205sl bv | schiehavenkade 158-160 | 3024 ez rotterdam | mail@od205.nl | www.od205.nl

