

Raadsavond	15-5-2024
Zaaknummer	575458
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Boskade 6 en 7c, Hoogmade'

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Boskade 6 en 7c, Hoogmade' (NL.IMRO.1884.BPBOSKADE6EN7C-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de herontwikkeling van een braakliggende bedrijfslocatie mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de braakliggende bedrijfslocatie aan de Boskade 6 en 7c te Hoogmade een combinatie van verschillende bedrijfs(verzamel)gebouwen en maximaal acht woningen te bouwen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de voormalige bedrijfslocatie aan de Boskade 6 en 7c in Hoogmade te herontwikkelen door hier een combinatie van bedrijfs(verzamel)gebouwen en maximaal acht woningen te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is het vestigen van meer dan één bedrijf en ook wonen niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Bedrijventerrein en Wonen, en de noodzakelijke verruiming van de bouw mogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Aan artikel 3.2 onder c van de regels is toegevoegd dat buitenopslag ook onder het maximum bebouwingspercentage van 60% valt.
- Artikel 10.1 van de regels is gewijzigd naar de meest recente molenbiotoopregeling uit de vigerende omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.
- In paragraaf 2.2 van de toelichting is aangevuld dat het bedrijventerrein de percelen 2147, 2148, (deels) 2238 en 2239 omvat.
- In paragraaf 3.1.3 van de toelichting is onder het kopje 'Planspecifiek' nader gemotiveerd waarom er sprake is van bestaand stedelijk gebied.
- In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is onder het kopje 'Planspecifiek' de onderbouwing nog wat verder aangevuld.
- In paragraaf 4.11.1 van de toelichting is de berekening van het toekomstige aantal verkeersbewegingen gecorrigeerd.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 18 april 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen op de percelen Boskade 6 en 7c te Hoogmade. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de percelen WBG00A2233, 2234 en 2235 kunnen ingezet worden voor woningbouw (toevoegen van enkele woningen en eventueel het betrekken van de grond bij bestaande woningen als tuin), mits milieuhygiënisch inpasbaar;
- bij de bestemmingsplanwijziging dient het gehele bestemmingsvlak Bedrijf gewijzigd te worden, wat betekent dat de aangrenzende percelen betrokken dienen te worden bij de planvorming/herontwikkeling;
- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met de ontwikkeling.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan en wordt aangesloten bij de doelstelling uit de Omgevingsvisie die stelt dat er aan de Boskade in Hoogmade ruimte is voor bedrijfsverzamelgebouwen ten behoeve van (lokale) mkb-ondernemers.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De planlocatie ligt momenteel grotendeels braak door een recent faillissement. De percelen herbergen meerdere grote loodsen. Aangezien de loodsen verspreid staan over meerdere percelen van twee verschillende eigenaren, was het de wens van de gemeente om deze

locatie in z'n geheel te betrekken bij de bestemmingsplanwijziging. Daar is gehoor aan gegeven door de initiatiefnemers. De huidige loodsen zijn zo'n 6 meter hoog, dus de beoogde bebouwing met een hogere goot- en bouwhoogte (8 meter) zal niet zorgen voor een significante aantasting van het landschap.

Met de beoogde bedrijfsverzamelgebouwen wordt in de basis een wenselijke, nieuwe invulling gegeven aan een braakliggend terrein met vervallen/leegstaande bebouwing en zodoende krijgt de entree van Hoogmade met dit plan de gewenste opwaardering. Wel wordt gesteld dat het vanuit ruimtelijk oogpunt en in het kader van milieuzonering en bijbehorende richtafstanden niet wenselijk is de woning op Boskade 7 in te klemmen tussen nieuwe bedrijfsbebouwing. Logischer zou zijn om de percelen WBG00A2233, 2234 en 2235 in te zetten voor woningbouw (toevoegen van enkele woningen en eventueel het betrekken van de grond bij bestaande woningen als tuin) en de percelen WBG00A2238 en 2239 gezamenlijk in te zetten voor bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits voor (lokale) mkb-ondernemers. Ook hier is gehoor aan gegeven door de initiatiefnemers.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de A4 en Van Klaverweijdeweg. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaai bij de nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaai op de A4 van 53 dB en vanwege wegverkeerslawaaai Van Klaverweijdeweg van 50 dB, zodat ten behoeve van de woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Het concept van de initiatiefnemers bestaat onder andere uit duurzaam materiaalgebruik en energie-efficiëntie. Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemers hebben de omwonenden per brief geïnformeerd over het initiatief. Naar aanleiding daarvan zijn er meerdere reacties op het plan ingestuurd; zie hiervoor paragraaf 7.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Verder is er reeds meerdere malen overleg geweest met de dorpsraad van Hoogmade. Deze zijn positief over het feit dat het voorliggende plan voorziet in de aanleg van meerdere woningen. Ten slotte is er in januari 2024 een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 23-4-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarden ODWH