

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Zijkade 20a en Zouwendijk 7, Zederik".

Z.4574/RB.5

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 9 januari 2014;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dit vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant, het Kontakt en op de gemeentelijke website;

dat Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland op 16 december 2013 hebben besloten op grond van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte ontheffing te verlenen ten behoeve van het plan in verband met het toestaan van stedelijke ontwikkelingen buiten de bebouwingscontour;

dat het ontheffingsbesluit gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dit vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant, het Kontakt en op de gemeentelijke website;

dat er in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontheffingsbesluit;

gelet op het advies van Informatievergadering 2 d.d. 5 februari 2014;

mede gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Zijkade 20a en Zouwendijk 7, Zederik", zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting vast te stellen.
2. Voor de gronden waar op de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten anderszins is geregeld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 24 februari 2014.

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel

Raad d.d. : 24 februari 2014

Datum : 14 januari 2014

Agendapunt : 17

Zaak : Z.4574/RV.8

Informatievergadering : 2.

Portefeuillehouder : G. Bos

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Zijkade 20a en Zouwendijk 7, Zederik' (Baars B.V.)

Inleiding

Door het bedrijf Baars B.V. is een plan ontwikkeld wat betrekking heeft op de herstructurering en herinrichting van hun bedrijfsterrein aan de Zijkade in Nieuwland en sanering van een agrarische bedrijfslocatie aan de Zouwendijk in Ameide.

Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan en buiten de provinciale bebouwingscontouren valt is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft inmiddels de gebruikelijke procedure doorlopen en is daarmee gereed om vastgesteld te worden.

Beschrijving plan

Baars B.V. heeft plannen om een volgende stap te maken en de bedrijvigheid verder uit te breiden, in samenhang met een herstructurering en herinrichting van een deel van het bestaande terrein. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het (destijds) geldende bestemmingsplan Kernen. Voorts past het deels niet binnen de rode contour, zoals door de Provincie Zuid-Holland is aangegeven.

Concreet bestaan de plannen uit het verharden en het bouwen van een nieuwe loods achter en naast de bestaande bedrijfsgebouwen. Een deel van het parkeer- en opslagterrein aan de noordzijde vervalt en dit deel wordt, in samenhang met een zone aan de noordzijde van het nieuwe terreindeel, opnieuw ingericht met groen en water. Door deze maatregelen breidt het bedrijventerrein per saldo met ca. 5625 m² uit, waarvan ca. 4000 m² wordt bebouwd. De natuurzone loopt door aan de noordzijde van de beoogde uitbreiding, zodat de hele noordelijke rand met een oppervlakte van ca. 11285 m² voor natuur en landschap wordt ingericht. Naast deze herstructurering worden nog enkele andere aanpassingen gedaan, waaronder het vervangen van het kantoor langs de Zijkade.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Locatie Zijkade

Gevolg van de aanpassingen is een compacter bedrijfsterrein met een duidelijke buffer tussen het terrein en het open veenweidelandschap, dus goede landschappelijke inpassing. Aan de voorzijde, langs de Zijkade wordt, in de vorm van de bouw van een nieuw kantoor en een daarmee samenhangende inrichting van de ruimte rondom het kantoor een verbetering voor de entree van Nieuwland bereikt.

Tevens biedt het mogelijkheden voor de gewenste verbetering van de overgang tussen de kern en het buitengebied. Het bedrijventerrein krijgt een meer logische vorm en vanuit ruimtelijk-landschappelijk perspectief wordt door het realiseren van een natuur- en landschapszone langs de noordrand van de bedrijfslocatie een meerwaarde bewerkstelligd.

Tenslotte wordt de betekenis van het bedrijf voor de lokale en regionale economie veilig gesteld. Daarbij ontbreekt het aan alternatieve mogelijkheden om door middel van ontwikkeling de continuïteit veilig te stellen.

Locatie Zouwendijk

Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie Zijlkade wordt tegelijkertijd een kwaliteitsslag gemaakt aan Zouwendijk 7 in Ameide. Hier is op ruime afstand van de dijk, achter het bebouwingslint van de Zouwendijk, een agrarisch bedrijf gelegen, inclusief bijbehorende bedrijfswoning en bouwstede.

Voor deze locatie zijn eerder plannen ontwikkeld om twee nieuwe woningen te bouwen, onder meer met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze tweedelijsbebouwing doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint langs de Zouwendijk. Het bedrijf Baars zal, als compensatie van de toename van de bebouwing aan de Zijlkade, de agrarische bedrijfswoning inclusief bedrijfsgebouwen aan de Zouwendijk slopen en de bodem saneren. De agrarische bouwstede vervalt en de locatie krijgt een functie ten behoeve van (agrarisch) natuurbeheer. De in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling te bouwen woning zal op een andere, stedenbouwkundig passende locatie worden gebouwd. Hiermee wordt een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs de Zouwendijk bereikt.

Hoewel de kwaliteitsverbetering aan de Zouwendijk buiten de bebouwingscontour plaatsvindt, wordt hiermee wel voldaan aan de uitgangspunten, die aan het contourbeleid ten grondslag liggen. Dit zijn met name het behoud van de kernkwaliteiten van openheid en rust van het buitengebied en het beperken van de 'verstening'. De kernkwaliteiten van het buitengebied, met het oog waarop bebouwingscontouren worden gehanteerd, worden door de uitruil versterkt. Het opheffen van de agrarische bouwstede betekent een forse verbetering van de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit, mede gelet op de ligging nabij het Natura 2000-gebied Zouweboezem. Het opheffen van de tweedelijsbebouwing achter het lint aan de Zouwendijk sluit goed aan bij de Gebiedsvisie Alblasserwaard & Vijfheerenlanden en vormt een versterking van de cultuurhistorische waarde.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarmee de inspraakprocedure is gestart. Het plan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is in het kader van artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de wettelijk aangewezen overleginstanties.

Er zijn twee overlegreacties ontvangen, van de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Op basis hiervan zijn de toelichting, regels en verbeelding aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en Het Kontakt. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

Besluit Provincie Zuid-Holland

Omdat de uitbreiding van het bedrijf deels buiten de provinciale bebouwingscontouren ligt is, tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan, door de gemeente een verzoek aan de Provincie Zuid-Holland gedaan in verband met aanpassing van de contouren.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland hebben op 16 december 2013 besloten op grond van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte ontheffing te verlenen ten behoeve van bovengenoemde ontwikkeling in verband met het toestaan van stedelijke ontwikkelingen buiten de bebouwingscontour.

Het ontheffingsbesluit is als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. De terinzagelegging is vooraf bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en Het Kontakt. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Door de herstructurering van bebouwing en herinrichting aan de Zijlkade in Nieuwland te combineren met het laten vervallen van de bouwmogelijkheden ter plaatse van Zouwendijk 7 is er per saldo sprake van een afname van de 'verstedelijking'. De oppervlakte van de gronden met een natuur- en landschapsfunctie neemt met circa 2,5 ha toe. De conclusie is dan ook dat het totaalplan inhoudelijk uitstekend aansluit bij het beleid van de verschillende overheden en zodoende ruimtelijk wenselijk is.

Exploitatieplan

De gemeente dient, ingevolge artikel 6.12 Wro, dekking te hebben voor de te maken kosten als er sprake is van een bouwplan. Bij dit bestemmingsplan is er sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Dit kan gedekt worden door middel van een exploitatieplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan echter ook gesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Er geldt in casu een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Gelet op bovenstaande hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Financiële consequenties

Naar aanleiding van een onherroepelijk bestemmingsplan kunnen verzoeken om planschade worden ingediend. Eventuele vergoedingen van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan zullen worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Juridische consequenties

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter visie gelegd.

Advies informatievergadering

Informatievergadering II heeft in haar vergadering van 5 februari 2014 instemmend geadviseerd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Zijkade 20a en Zouwendijk 7, Zederik", zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting vaststellen.
2. Voor de gronden waar op de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vaststellen, aangezien het verhaal van de kosten anderszins is geregeld.

Het college van Zederik,
de secretaris,

J.H. Koetsenruijter



de burgemeester,

Coert J.J. van Ee.

