

Raadsbesluit

Nr. 2011/28



Datum Raad
31 maart 2011
Registratienummer
BR1100043

Onderwerp
Bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2011

Overwegende dat

- het realiseren van een bedrijvenpark een opgave is die voortvloeit uit de Vierde Nota Ruimte Extra (Vinex);
- een modern, hoogwaardig bedrijvenpark gewenst is;
- uit onderzoek geen overwegende milieukundige of planologische bezwaren naar voren zijn gekomen of eventuele voorkomende drempels afdoende zijn gewaarborgd;
- het groepsrisico verantwoord is;
- het ontwerp bestemmingsplan vanaf 2 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er 14 zienswijzen zijn ingediend;
- een deel van de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot (ondergeschikte) wijziging van het bestemmingsplan;
- er tevens ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;
- het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2010 een hogere waarde als bedoeld in artikel 83 lid 2 en 110a van de Wet geluidhinder heeft vastgesteld en
- niet alle kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Gelet op

artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening.

Besluit(en)

1. De Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland vast te stellen.
2. De Staat van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland - met code NL.IMRO.1621.BP0087.VAST - gewijzigd vast te stellen.
4. Het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland gewijzigd vast te stellen.

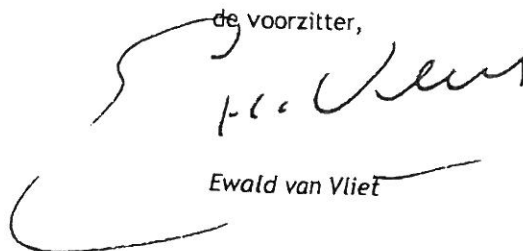
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 maart 2011,

de griffier,



Kees van 't Hart

de voorzitter,



Ewald van Vliet

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan en exploitatieplan “Bedrijvenpark Oudeland”

Corsa: T11.01097
d.d. 22 februari 2011

Inhoud:

<i>Deel I</i>	<i>Toelichting</i>
<i>Deel II</i>	<i>Planregels</i>
<i>Deel III</i>	<i>Verbeelding</i>
<i>Deel IV</i>	<i>Exploitatieplan</i>

Behoort bij raadsbesluit 2011/28 (BR1100043)
d.d. 31 maart 2011

Mij bekend, de griffier
Gemeente Lansingerland



Deel I Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen

1. De belemmeringenstrook van de gasleiding van Gasunie ter hoogte van de Zuidersingel is verkleind tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn (p. 45).
2. De zelfstandige kantoren binnen deelgebieden 'Het Erf' en 'De boerderij' zijn beperkt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De afstemming hiervan met de Stadsregio en een toelichting op de SER-ladder is verwerkt. De samenvoeging van bedrijfsgebonden kantoren is verwijderd. (p. 29, 30, 72).
3. Het gebruiken van bedrijfsgebonden kantoren door een andere dan de hoofdgebruiker is verwijderd.
4. Het minimale bebouwingspercentage is verwijderd.
5. De oppervlakte van het tuincentrum is gesteld op 7.000 BVO (p. 27).
6. De verplaatsing van de horeca naar het centrale eiland in verband met de steenuil is verwerkt (p. 20, 72, 79, 80).
7. De eisen aan de brug van de Singerstraat naar het centrale eiland in verband met brandveiligheid zijn verwoord (p. 48).
8. De parkeerhaven langs de Molenweg is beschreven (p. 32, 80).

Ambtshalve

9. Redactionele wijzigingen.
10. De toelichting is aangepast aan WABO-terminologie.
11. Het definitieve DPO Tuincentrum d.d. 7 september 2010 is verwerkt (p. 27/28).
12. De belemmeringenstrook van de gasleiding van Eneco (Stedin) is verkleind tot 2 meter ter weerszijden van de hartlijn (p. 44).
13. De hoge geluidsbelasting van Zuidersingel 46 is niet meer van toepassing nu het perceel als 'bedrijf' is bestemd. Een gedeelte van de geluidsparagraaf is hierop aangepast.
14. In het kader van de molenbiotoop is vermeld dat de onderkant van de verticale wiek is gelegen op -0,63 m NAP (p. 51).
15. De biologische zuivering op p. 59 is verwijderd, omdat deze situatie niet meer aan de orde is.
16. Verwerkt wordt dat langs de gehele bovenvaart een 'natuurvriendelijke oever' wordt aangelegd (p. 59).
17. In het hoofdstuk over archeologie is genoemd dat er een nieuwe archeologische waardekaart van de gemeente wordt opgesteld, maar dat deze nog niet is vastgesteld (p. 63).
18. De brief van het ministerie van LNV (EZLI) is verwerkt in de toelichting met betrekking tot de randvoorwaarden voor de steenuil (p. 68).
19. Op p. 79/80 en 82 is de situering van gebouwen tot de perceelsgrenzen beschreven met daarin een verwijzing naar de technische brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit.
20. De bepalingen over 'gevellijn 3' zijn geschrapt omdat daar niet langer stedenbouwkundige eisen aan gekoppeld zijn.
21. Wijzigingsbevoegdheid 3 (woonbestemming omzetten in bedrijvenbestemming) is verwijderd omdat de bedrijvenbestemming direct is opgenomen.
22. Wijzigingsbevoegdheid 4 (verbreden Bovenvaart) is verwijderd omdat de verbreding direct is opgenomen.
23. Er is op p. 92 een paragraaf toegevoegd: Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

24. Het besluit van LNV (EZLI) is toegevoegd in bijlage I.

Deel II Planregels

Naar aanleiding van zienswijzen

- I. In artikel 3.2.3 is vastgelegd welke oppervlakte en aard van bedrijfsgebonden en zelfstandige kantoren zijn toegelaten.
- II. In artikel 5.2.2 is vastgelegd welke oppervlakte en aard van bedrijfsgebonden en zelfstandige kantoren zijn toegelaten.
- III. Artikel 6.2.4/ a en b: verkoopvloeroppervlakte is bedrijfsvloeroppervlakte tuincentrum en bouwmarkt.
- IV. Artikel 6.2.7/b is verwijderd (bundeling van meerdere bedrijfsgebonden kantoren).
- V. In artikel 10.1.2 is de parkeerplaats langs de Molenweg verwerkt.
- VI. Artikel 12.1.2 onder b is een verkeersaanduiding binnen de waterbestemming toegevoegd ten behoeve van bruggen of duikers voor kruisend verkeer. In artikel 12.2.1/b is een minimale breedte van 6 meter vastgelegd voor een kruising waar groot verkeer over heen kan.
- VII. Voor de nieuwe kavels aan de Molenweg is een nieuwe goot- en bouwhoogte opgenomen, te weten (4,5 en 9). Daarom is in artikel 13.2.1/e een verwijzing gekomen naar de aanduidingen op de plankaart (alles langs de Molenweg) en een standaard regel voor de woningen die geen aanduiding hebben (Zuidersingel).
- VIII. De vergunningplichtige werkzaamheden in artikel 14.4.1 zijn aangepast en de uitzondering voor "andere werken die uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet ingrijpend zijn" is verwijderd.
- IX. Artikel 21. Toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigingen van de bestemming 'water' in de bestemming 'wonen' als dat bij feitelijke uitgraving van watergang en realisatie nodig blijkt.
- X. Artikel A.3.1 (in de bijlage) is qua opbouw en dakhelling aangepast aan artikel 13.

Ambtshalve

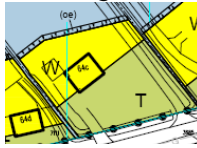
- XI. Redactionele wijzigingen.
- XII. De digitale identificatiecode van het plan is gedefinieerd als NL.IMRO.1621.BP0087-VAST.
- XIII. De regels zijn aangepast aan WABO-terminologie (onthefingen, aanlegvergunningen etc.).
- XIV. In artikel 1 is een definitie van volumineuze goederen toegevoegd.
- XV. Ook is zakelijke dienstverlening gedefinieerd in artikel 1.
- XVI. In artikel 3 is een relatie gelegd met de bouwvlakken in de bestemming 'bedrijf'.
- XVII. In artikel 3 is een afwijkmogelijkheid toegevoegd voor het bouwen op kortere afstand van de perceelsgrens.
- XVIII. Art. 3, 5 en 6: Losse reclamebouwwerken zijn uitgesloten, behalve vlaggenmasten van maximaal 9 meter en één reclamemast voor de horecagelegenheid langs de Oudelandselaan (6.3.2/g).
- XIX. Zakelijke dienstverlening is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijvingen in artikelen 3.1.1 en 5.1.1.
- XX. Artikel 5.3.1/c/2: goot- en bouwhoogte verwijzen naar de verbeelding.
- XXI. In art. 6 is horeca op het eiland in de centrale plas direct toegestaan. Daarnaast is na ontheffing horeca toegestaan langs de Oudelandselaan. Middels de ontheffing kan de oppervlakte en de wijze van bouwen (vrijstaand voor de bouwgrens) worden gereguleerd. (art. 6.2.3, 6.2.7/b, 6.3.2/b)
- XXII. Artikel 6.2.4/a: verkoopvloeroppervlakte is bedrijfsvloeroppervlakte (bouwmarkt).
- XXIII. Art. 6.2.4/c/1: de detailhandel in dagelijkse goederen bij een verkooppunt voor motorbrandstoffen is van 75 m2 verhoogd naar 150 m2 (gemakswinkel).
- XXIV. De parkeernorm voor perifere detailhandel in art. 6.2.5 is conform de CROW-richtlijnen verlaagd naar 2,7.
- XXV. Het verplaatsen van meubelbedrijf is direct toegestaan en niet langer na ontheffing (6.2.4/g).
- XXVI. Art. 6.3.1/b/1: het maximum bebouwingspercentage in de bestemming 'bedrijventerrein' is verhoogd van 60% naar 70%. Tevens is hiervoor in artikel 6.3.2/b een afwijkmogelijkheid opgenomen.
- XXVII. Art. 6.3.1/b/2 is dusdanig aangepast dat voor het tankstation een vrijstaand bijgebouw kan worden gebouwd van maximaal 250 m2 grondoppervlakte en 4 meter hoogte.
- XXVIII. Het kaartje bij artikel 6.3.1/d (verplichting voorgevelbouwgrens) is vernieuwd; er is meer hiërarchie aangebracht in stedenbouwkundige hoofd- en bijzaken. Een verplichting om te bouwen in gevellijn 3 (vanuit stedenbouwkundige optiek de niet-kwetsbare kanten) bestaat niet langer.
- XXIX. In artikel 6.3.1/d is aangevuld dat de bebouwing bij de aanduiding 'gevellijn 1' aaneengebouwd moet zijn met (schijn)gevels.
- XXX. Artikel 6.3.1/e (minimale afstand tot zijdelings en achterperceelsgrens) is aangevuld met het uitgangspunt dat geen minimale afstand tot de perceelsgrens hoeft te worden gehouden als op de perceelsgrens wordt gebouwd.
- XXXI. Art. 8: de aparte horecabestemming is verwijderd, nu horeca onder voorwaarden is ondergebracht in de bestemming 'bedrijventerrein'.
- XXXII. De functieaanduiding 'natuurvriendelijke oever' is toegevoegd in artikel 12.1.2/d.

- XXXIII. Het ingekomen informatieve bouwplan van Zuidersingel 88 voorziet in woningen die ‘vertand’ staan en niet met de gevel evenwijdig aan de weg. Daarom is het bouwvlak daar dieper dan de standaard van de nieuwe bouwvlakken. Om te voorkomen dat daar hele grote woningen worden gebouwd, is de grondoppervlakte gelimiteerd in artikel 13.2.1.
- XXXIV. Artikel 13.2.2: ingevoegd is een ontheffing van artikel 13.2.1 onder c voor het bouwen van de voorgevel op een grotere afstand van 1 meter uit de voorgevelbouwgrens of niet evenwijdig ten behoeve van stedenbouwkundige accenten zoals vertanding.
- XXXV. Wijzigingsbevoegdheid 3 in artikel 13 is vervallen.
- XXXVI. Art. 18.2.1: de molenbeschermingszone is aangepast aan het feit dat er binnen de molenbiotoop de grens tussen stedelijk en buitengebied ligt.
- XXXVII. Artikel 21.1/m (wijzigingsbevoegdheid verbreden bovenvaart) is verwijderd nu de nieuwe oeverlijn bekend is geworden en is verwerkt.
- XXXVIII. Artikel 21. Toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigingen van de bestemming ‘wonen’ in de bestemming ‘water’ als dat bij uitgifte van kavels nodig blijkt.
- XXXIX. Artikel B in Bijlage 2 vervalt omdat de bedrijfsbestemming direct is opgenomen voor Zuidersingel 46.

Deel III Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen

- a. De bestemming woondoeleinden en water/oeverzone bij het perceel Zuidersingel 64c zijn aangepast aan de afspraken in het kader van de verwerving.



- b. De horeca wordt verplaatst naar het eiland in de centrale plas en wordt aangeduid met een functieaanduiding. De horecabestemming vervalt en maakt plaats voor groen.



- c. De belemmeringenstrook van de gasleiding van Gasunie is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn.

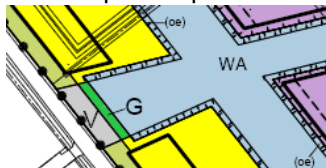
- d. Een deel van de bestemming Water ten westen van Zuidersingel 58a is vervallen en heeft een tuinbestemming. Dit is namelijk de toegangsweg naar een woning.



- e. Het bouwvlak van de woning ten zuidwesten van Zuidersingel 8 is versmald conform de tekening met de nieuwe perceels- en bouwvlakindeling van de eigenaar. De rooilijn van de bouwvlakken aan weerszijden van Zuidersingel 8 is op dezelfde lijn met Zuidersingel 8 gelegd.



- f. Er is een parkeerhaven voor minimaal zeven parkeerplaatsen toegevoegd langs de Molenweg.



- g. De minimale bouwhoogte in de bestemming 'bedrijf' (het boerderijcluster) is verwijderd.

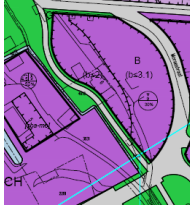
- h. Binnen de bestemming 'bedrijf - waarde cultuurhistorie' is de goothoogte van 6 verlaagd naar 4,5.

- i. Het perceel (de woon- en tuinbestemming) Molenweg 36 is met 2 meter verbreed en de oeverzone schuift op en loopt tot aan de groenstrook.

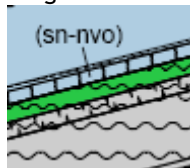


Ambtshalve

- j. Een nieuwe GBKN (ondergrond) is toegevoegd.
- k. Redactionele wijzigingen in bijvoorbeeld de functieaanduidingen en weergaves in de legenda.
- l. De dubbelbestemmingen 'Waterstaat' en 'Waterstaat - Waterkering' bij Bovenvaart zijn aangepast. De kernzone is 6 meter en de verdere beschermingszone 15 meter vanuit het talud.
- m. De parkeergelegenheid ten oosten van de boerderij maakt plaats voor de bestemming 'bedrijf' en het geprojecteerde fietspad en de groenzone is ten behoeve daarvan wat verlegd.



- n. Langs de bovenvaart is de functieaanduiding 'natuurvriendelijke oever' toegevoegd.



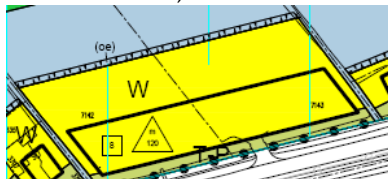
- o. Zuidersingel 46 heeft een bedrijfsbestemming gekregen met bebouwingsvoorschriften weergegeven op de verbeelding.



- p. Tussen Zuidersingel 64a en 64b is de bestaande sloot tot aan de weg weergegeven met de bestemming water.



- q. Oeverzones ter hoogte van bestaande sloten, zijn verwijderd en de breedte van de bestaande sloten is waar nodig aangepast op basis van de weergave op de ondergrond (Zuidersingel 64b/64c, 66a/66b, 86a/88 en 88/90).



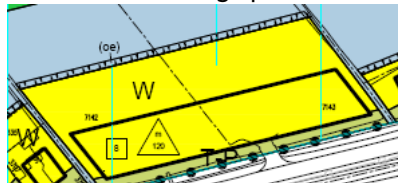
- r. Oeverzones bij de zijtuinen van de nieuwe woonblokken langs de Molenweg zijn doorgetrokken tot aan de groenstrook langs de weg.
- s. De functieaanduiding zend/ontvangstinstallatie is verplaatst naar de groenbestemming ten zuidwesten van de centrale plas.



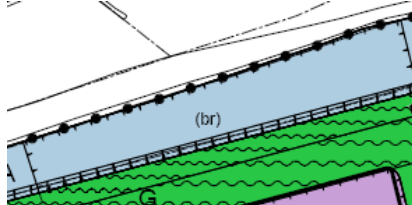
- t. Het bouwkvael naast de groenstrook tussen Zuidersingel 6c en 8 is geprojecteerd op twee middenspanningsleidingen. Daar mag niet gebouwd worden. De grond heeft de bestemming 'groen' gekregen.



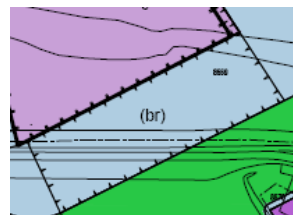
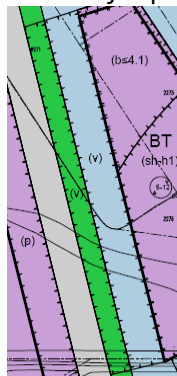
- u. Op het perceel Zuidersingel 88 is één groot bouwvlak mogelijk gemaakt voor 8 woningen. Het ingekomen informatieve bouwplan van Zuidersingel 88 voorziet in woningen die 'vertand' staan en niet met de gevel evenwijdig aan de weg. Daarom is het bouwvlak daar dieper dan de standaard van de nieuwe bouwvlakken. Om te voorkomen dat daar hele grote woningen worden gebouwd, is de grondoppervlakte gelimiteerd met een aanduiding op de verbeelding.



- v. De plaats van de brug in het noordwesten richting de bergboezem is nog niet zeker. Daarom is een zoekzone voor een langzaamverkeersbrug van maximaal 6 meter breed opgenomen.



- w. Er is tevens een zoekzone opgenomen voor een verkeersbrug (van minimaal 6 meter breed) naar het eiland in de centrale plas. Die zoekzone ligt over de lengte van het hele eiland. De zoekzone voor een langzaamverkeersbrug naar het eiland in de centrale plas is verbreed over de hele breedte van het eiland. Zo kan de uiteindelijke plaats worden aangepast aan de inrichting van de omgeving.



- x. Voor de kavels aan de Molenweg is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 4,5 respectievelijk 9 meter. Dit geldt niet voor de bestaande woning die reeds bestaat uit twee bouwlagen met kap.



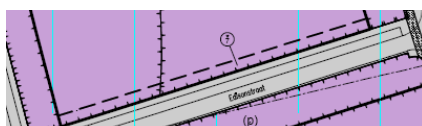
- y. De bouwgrenzen langs de Oudelandselaan zijn van de weg af verschoven.



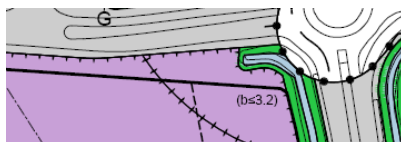
- z. Westelijke bouwgrens van het kavel ten oosten van de N471 is verschoven.



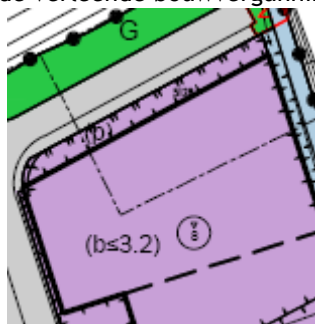
- aa. Langs de Edisonstraat is een zone van 5 meter diep toegevoegd waar de bouwhoogte maximaal 7 meter is.



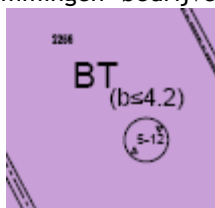
- bb. De bouwgrens ten zuidwesten van de noordelijke rotonde is recht getrokken.



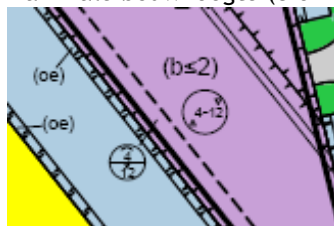
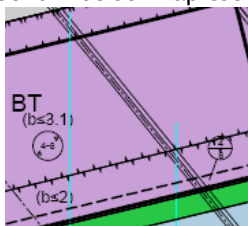
- cc. De rooilijn van de kop van het perceel ten westen van Bedrijventerrein Rodenrijs aan de Oudelandselaan is aangepast aan de verleende bouwvergunning.



- dd. De minimale bouwhoogten in de bestemmingen 'bedrijventerrein' zijn verlaagd naar 5 meter.

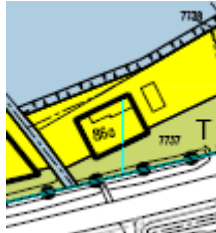


- ee. Langs de rand van de Zuidersingel en ter hoogte van de woningen aan de Molenweg wordt in de bouwvlakken een zone van 4 meter breed aangehouden waar de goothoogte maximaal 4 meter mag zijn, eventueel oplopend met een kap tot de maximale bouwhoogte (8 of 12 meter) daarachter.

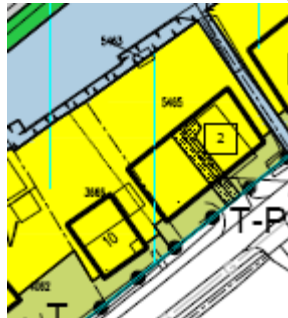


- ff. De belemmeringenstrook van de gasleiding van Eneco / Stedin is verkleind tot 2 meter ter weerszijden van de hartlijn (p. 46).

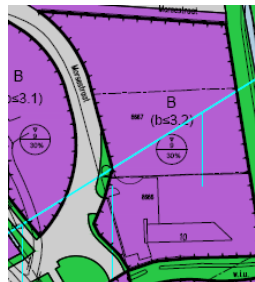
gg. De woonbestemming bij Zuidersingel 86a is uitgebreid.



hh. Het bouwvlak van de twee woningen ten oosten van Zuidersingel 10 is verbreed conform de tekening met de nieuwe perceels- en bouwvlakindeling van de eigenaar. Bovendien is het bouwvlak rondom de bestaande woning Zuidersingel 10 vanwege uitbreidingsplannen verdiept. Dezelfde diepte wordt aangehouden als voor de bouwvlakken van de nieuwe woningen ten oosten ervan.



ii. De grenzen van het bedrijfsperceel ten oosten van de boerderij kwamen niet overeen met de uitgegeven grond. Dit is aangepast. Bovendien is de groenstrook ten noorden ervan vervangen door uit te geven bedrijfsgrond.



jj. Vanwege de verkleinde belemmeringenstrook van de gasleiding van Eneco is het bouwvlak langs de Oudelandselaan worden verbreed.



kk. Groenstroken langs de Oudelandselaan op uit te geven terrein zijn verwijderd.



Deel V Exploitatieplan

25. De kaarten zijn aangepast conform het nieuwe bestemmingsplan.
26. Eveneens zijn de berekeningen aangepast op eventueel nieuwe oppervlaktes. In het bijzonder geldt dit voor de verkaveling ter plaatse van Zuidersingel 8 en 10(deel III e en hh), het vervallen van een kavel waar nu een groenstrook geprojecteerd is (zie deel III, t) en de toegevoegde parkeerplaatsen langs de Molenweg (deel III, f).
27. De gemeente en de eigenaar van Zuidersingel 58B hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. financiële afspraken zijn gemaakt. Hierdoor behoort dit perceel niet meer tot het exploitatieplan.
28. Zuidersingel 46 heeft de bestemming 'bedrijf' gekregen. Hierdoor is het perceel bij de exploitatie van het bedrijventerrein getrokken en is de potentiële opbrengstwaarde naar beneden bijgesteld.
29. In de inrichting is rekening gehouden met de steenuil en de door de VRR voorgeschreven minimale belasting van één brug naar het eiland.
30. In de kosten voor exploitatiegebied B zijn, met uitzondering van de huisaansluitingen, de kosten voor de riolering geschrapt.
31. De opbrengsten voor B10 (seperaat horecapunt) zijn geschrapt, nu de horeca op het eiland een plaats zal vinden.
32. De wijzigingen onder 103 tot en met 106 leiden tot nieuwe bijdragen per eigenaar.
33. De volgorde van het benoemen van verschillende eigenaren is aangepast.
34. Ook zijn er redactionele wijzigingen in de teksten en het kaartmateriaal doorgevoerd.
35. In de regels zijn minimale eisen aan de verkeersbrug van de Singerstraat naar het eiland opgenomen.
36. In de regels zijn verwijderd de bepalingen omtrent: fasering, samenstelling van de bijdrage in de kosten en de aanlegvergunning.
37. Er zijn duidelijker verbod- en afwijkingsbepalingen opgenomen in de regels en de eisen van de brandweer aan de brug naar het centrale eiland zijn geformuleerd in de regels.