

Raadsvoorstel**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Kleine Vink en omgeving

registratienummer

R18.000086

raadsvergadering

18/12/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J.G.M. van Kleef

datum

31/10/2018

bijlagen

8

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het bedrijvenpark Kleine Vink te Nieuwerkerk aan den IJssel gefaciliteerd. Ook biedt het plan een actueel planologisch kader voor het omliggende gebied (bestaand bedrijventerrein, woonwagendstandplaatsen, rijksweg A20).

Beslispunten

- 1) De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" vast te stellen;
- 2) Het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (NL.IMRO.1892.BPKleineVink-Va01) inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- 3) Voor het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Het bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het bedrijvenpark Kleine Vink mogelijk te maken. In 2007 is het bestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld (gedeeltelijk) vernietigd door de Raad van State. Als gevolg van toenmalig inzicht is in 27-10-2009 door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel het bestemmingsplan "Sportpark Kleine Vink 2009" vastgesteld. Dit plan beoogde ter plaatse de ontwikkeling van een sportpark mogelijk te maken. Bij besluit van 25 september 2012 is door de gemeenteraad van Zuidplas besloten om -als gevolg van de economische crisis- het idee van een sportpark los te laten en te wederom te kiezen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In de afgelopen periode is dit nader uitgewerkt en zijn hierover met grondeigenaren afspraken gemaakt.

• Argumenten**1.1 Zienswijzen leiden tot kleine aanpassingen van het bestemmingsplan**

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn in de Nota van Beantwoording voorzien van een reactie. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt u verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen (zie bijlagen).

Ambtshalve is geconstateerd dat de vooroverlegreactie van TenneT niet correct is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De vooroverlegreactie wordt alsnog correct overgenomen. Dit leidt tot een aanpassing van bestemming "Leiding-Hoogspanning" (artikel 10) op de verbeelding en in de planregels.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling van het bedrijvenpark past binnen de kaders van de Structuurvisie Zuidplas 2030, waarin het gebied is aangeduid als "werklandschap". Ook bevat de Structuurvisie Zuidplas 2030 een aanduiding "Sportpark", waarmee bedoeld wordt op de korfbalvereniging welke thans binnen het



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kleine Vink en omgeving

registratienummer

R18.000086

plangebied gevestigd is en blijft. Het voorliggende bestemmingsplan sluit in grote mate aan bij de uitgangspunten voor Bedrijvenpark Kleine Vink, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas (Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kleine Vink).

2.2 Het plan voorziet tevens in een actuele planologische regeling voor de woonwagenstandplaatsen aan de Hoofdweg-Noord

In de bestuurlijke opdracht van 16 januari 2018 ligt als doel vast te komen tot een woonwagencentrum zonder illegale bouwwerken. De nieuwe planologische regeling in dit bestemmingsplan biedt een passend regime voor de bouwmogelijkheden en daarmee na vaststelling ook een actueel en helder kader voor de in de bestuurlijke opdracht benoemde handhaving op illegale bouwwerken.

• **Kanttelingen**

2.1 Het bestemmingsplan past niet geheel binnen het kader van de Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kleine Vink.

Verkeer

Ten tijde van het opstellen vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor Kleine Vink (dd 2013) werd er vanuit

gegaan dat het nieuwe bedrijvenpark voor auto's en vrachtverkeer vanuit twee kanten zou worden ontsloten: namelijk vanaf de rotonde bij de Europalaan en vanaf de Laan van Avant-Garde. Bij de nadere uitwerking bleek in het verkeersoverleg dat de veiligheidsdiensten een voorkeur hebben voor een hoofdontsluiting aan de Laan van Avant-Garde en de tweede ontsluiting in te richten als een calamiteitenroute die aansluit op de rotonde bij de Europalaan. Hierdoor ontstaat een duidelijke verkeersroute voor vrachtverkeer en andere bezoekers van het bedrijventerrein en wordt de rotonde bij de Europalaan niet overbelast.

Milieuzonering

Ten tijde van de Nota van Uitgangspunten werd nog uitgegaan van het toelaten van bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.1. Om de zittende bedrijven goed te kunnen faciliteren en omdat het idee van een rij nieuwe bedrijfswoningen langs de Hoofdweg-Noord is losgelaten, is de maximaal toelaatbare milieucategorie verhoogd naar 3.2. De Omgevingsdienst Midden-Holland kan instemmen met deze aanpassing.

2.2 Afwijken geluidsnormen voor verplaatsing van een bedrijfswoning

Op het bedrijventerrein Kleine Vink te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt de bestaande bedrijfswoning verplaatst. Dit houdt in dat er een vervangende woning wordt gebouwd op het bedrijventerrein binnen de zones van bestaande wegen. Gebleken is dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaai kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB (Rijksweg) en 68 dB (Hoofdweg). Daarom worden hogere geluidwaarden vastgesteld op grond van artikel 83 lid 5 en lid 6 van de Wet geluidhinder (ontwerpbesluit, zie bijlage).

Deze geluidsbelasting is hoger dan passend binnen de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden - Holland. Het vaststellen van een hogere waarde in afwijking van deze beleidsregel is een bevoegdheid van het college van B&W; het betreffende besluit dient genomen te worden voorgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van B&W heeft op 20 november 2018 besloten om een hogere waarde te verlenen in afwijking van deze beleidsregel. Het afwijken is acceptabel aangezien het gaat om een verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied en omdat het woonklimaat in de nieuwe bedrijfswoning sterk verbetert ten opzichte van de huidige situatie.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het bedrijvenpark Kleine Vink te Nieuwerkerk aan den IJssel gefaciliteerd. Ook biedt het plan een actueel planologisch kader voor het omliggende gebied (bestaand bedrijventerrein, woonwagenstandplaatsen, rijksweg A20).

Wettelijk kader

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kleine Vink en omgeving

registratienummer

R18.000086

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht
- Wet geluidhinder

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kleine Vink;
- Beleidsnota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland

Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Met onderhavig bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De voorziene bouwplannen liggen momenteel op gemeentelijke grond en vallen binnen de grondexploitatie 'Bedrijvenpark Kleine Vink' die op 16 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad en laatstelijk is herzien op 24 april 2018. De grondexploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd en sluit op een voorziene netto contante waarde van € 1.780.143,- (negatief) per 1 januari 2018. De gemeente heeft hiervoor een verliesvoorziening getroffen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Voorziene bouwplannen op overige gronden binnen het bestemmingsplan worden op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor zijn tussen gemeente en initiatiefnemers anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat initiatiefnemers de gronden voor eigen rekening bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten al gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Omdat het kostenverhaal middels de gronduitgifte c.q. middels anterieure overeenkomsten anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering, dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie / participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging vond plaats van 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018. Er zijn 2 zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

Toelichting bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002386)
Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002388)
Regels bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002384)
Bijlage bij de regels bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002385)
Verbeelding bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002390)
Hogere waarden besluit "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002381)
Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging "Kleine Vink en omgeving" (Z18.002382)
Beantwoording vragen bestemmingsplan Kleine Vink en omgeving (Z18.002611)



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kleine Vink en omgeving

registratienummer

R18.000086

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2018;

gelet op artikelen van 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht

besluit:

- 1) De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" vast te stellen;
- 2) Het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" (NL.IMRO.1892.BPKleineVinkeo-Va01) inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- 3) Voor het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18/12/2018

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats