



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost'

registratienummer

R23.000074

raadsvergadering

06/06/2023

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

D. van den Bos

datum

23/05/2023

bijlagen

13

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van het bedrijventerrein Dryport in Zevenhuizen (Knibbelweg-Oost) mogelijk gemaakt. Tijdens de ter inzagelegging zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zijn voorzien van een beantwoording. Enkele zienswijzen gaven aanleiding tot aanpassingen. Daarnaast heeft de raad tijdens de Programmacommissie Ruimte (10-05-2023) verzocht om een aantal aanpassingen en enkele technische vragen gesteld.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000667) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' NL.IMRO.1892.BPKnibbelwegOost-Va01 inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000459) gewijzigd vast te stellen
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Op 16 juni 2009 stelde de gemeenteraad van Zevenhuizen het bestemmingsplan Zuidplas Noord vast. Met dit bestemmingsplan werd voorzien in de ontwikkeling van een glastuinbouw bedrijvenlandchap van 60 hectare. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting opgenomen die een glastuinbouw bedrijvenlandchap mogelijk maakt. De regels uit het bestemmingsplan Zuidplas Noord bleken te stringent en inflexibel, waardoor de ontwikkeling niet van de grond kwam.

Op 9 oktober 2013 zijn de gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandchap van circa 60 hectare. In 2015 besloot het college een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost. Tegen dit plan kwam een zienswijze van de provincie. Het college besloot naar aanleiding daarvan het plan tijdelijk uit procedure te halen. De zienswijze van de provincie hield in dat er geen behoefte was aan logistiek in de regio.

Vervolgens is op 4 maart 2019 de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: "BOK 2019") gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas.



Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten. Zo ook Ondernemen A12-A20 middels haar moedermaatschappij Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen, waarbij onder andere tevens nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 hectare logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met 15 hectare glastuinbouw en circa 4 hectare voor kleinschalige bedrijven en 19 hectare glastuinbouw. Voor de overige 20 hectare werd op dat moment nog geen overeenstemming bereikt met de provincie.

Op 19 mei 2020 (B20.000223) besloot het college het project gefaseerd uit te voeren en een addendum/allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst te sluiten, zodat een marktconforme grondprijs behaald kan worden en de kosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer Ondernemen A12-A20.

Op 15 november 2022 (B22.000240) besloot het college een allonge 6 op de samenwerkingsovereenkomst te sluiten, waarin de aanvullende afspraken omtrent het kostenverhaal voor de woningen geborgd zijn.

Ondernemen A12-A20 wil nu de eerste fase gaan realiseren (15 ha grootschalige logistiek, 4 ha overige bedrijven en 19 ha glastuinbouw). Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan waardoor er een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 18 mei 2021 een Nota van Uitgangspunten en het benodigde krediet door de gemeenteraad vastgesteld (R21.000043). Op basis van deze nota van uitgangspunten is er verder gewerkt aan het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voldoet aan de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen kaders. De toegevoegde woningen zijn met een wijzigingsbevoegdheid al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg Oost heeft vanaf donderdag 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon één ieder zienswijze indienen, er zijn in totaal vijftien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen en van een beantwoording voorzien. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitskwaliteitsplan.

Het gewijzigde bestemmingsplan is besproken in de Programmacommissie Ruimte op 10 mei 2023. Tijdens deze vergadering is het college verzocht om een aantal aanpassingen van de Nota van beantwoording zienswijzen en de bestemmingsplanregels. Daarnaast zijn er enkele technische vragen gesteld.

- **Argumenten**

- 1.1 *de zienswijzen moeten worden afgewogen in het kader van de bestemmingsplanprocedure*

In de Nota van beantwoording zienswijzen wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

- 2.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is overeenstemming met het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Het bestemmingsplan voldoet



aan alle uitvoeringsaspecten en de milieutechnische eisen. Uit de toelichting blijkt verder dat het plan planologisch/juridisch haalbaar is.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is redactioneel aangepast en dient vastgesteld te worden

Het beeldkwaliteitsplan 'Knibbelweg-Oost' heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan en de ambtelijke gewijzigde inzichten is het beeldkwaliteitsplan op onderdelen aangepast. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan (A23.000459) moet worden vastgesteld zodat het opgenomen kan worden in de Welstandsnota en de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas.

4.1 Vanwege de (ten opzichte van Allonge 5) toegevoegde woningen dient het kostenverhaal verzekerd te zijn.

De huidige wijzigingszone langs de Knibbelweg maakt het mogelijk om naast de afgesproken hoeveelheid bedrijven en glastuinbouw ook direct zeven woningen goed in te passen. Het kostenverhaal hiervoor dient verzekerd te zijn voor dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Voor deze zeven woningen is er een nieuwe overeenkomst gesloten, namelijk allonge 6 op de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor draagt de ontwikkelaar de kosten af die zijn benoemd in de nota kostenverhaal.

4.2 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6 12, lid 1 van de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de betrokken initiatiefnemer van het plan sloot het college een anterieure overeenkomst in de vorm van Allonge 5 en Allonge 6. De kosten van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische haalbaarheid van de planontwikkeling geborgd en hoeft voor onderhavig plangebied geen separate exploitatie-overeenkomst gesloten te worden.

5.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing.

De Zuidplaspolder, en daarmee ook de realisatie van het voorliggend plan, is een in de Crisis- en herstelwet aangewezen project. Dit heeft als voordeel dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw), uitspraak over een eventueel ingesteld beroep zal doen. In de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en aan de overlegpartners wordt deze toepassing kenbaar gemaakt.

• **Kanttekeningen**

2.1 Eigendom gronden

Het merendeel van de gronden is in eigendom van de ontwikkelaar Ondernemen A12-A20. Daarnaast verkoopt de gemeente enkele percelen ten behoeve van deze ontwikkeling. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden van 5 t/m 25 april 2023. Tenslotte zijn de ontwikkelaar en de gemeente in overleg met twee particuliere eigenaren over de verwerving van (een deel van) hun gronden ten behoeve van de ontwikkeling. Geprobeerd wordt om hier minnelijk uit te komen, als dit niet lukt, dan zal een onteigeningsprocedure gestart moeten worden.

2.2 Verkenning ontsluiting Nijverheidscentrum

In motie 308 (Z23.000248) is toegezegd dat in het onderzoek Omgevingsvisie toekomst Nijverheidscentrum (Z21.002137) een eventuele toekomstige ontsluitingsweg door het Nijverheidscentrum wordt meegenomen.



Het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd met de Provincie, daarbij is aangegeven dat de ontsluiting van de bedrijven binnen het plan niet via de Knibbelweg en/of de Noordelijke Dwarsweg mag plaatsvinden. De ontsluiting van de bedrijven via het Nijverheidscentrum en het bedrijventerrein Knibbelweg Oost is daarmee niet voor de hand liggend.

2.3 Groene corridor

In motie M229 (Z21.002112) is aangegeven dat in de planvorming ingezet moet worden op de realisatie van een stevige groencorridor aan zowel de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg. Naar aanleiding van de motie is in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat een groene corridor moet worden gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan voor de eerste fase is daarmee rekening gehouden door het opnemen van de bestemming 'Groen' tussen het bedrijventerrein en de N219 en de lintzone aan de Knibbelweg. In de tweede fase zal de uitwerking langs de Noordelijke Dwarsweg vorm worden gegeven op basis van de Nota van Uitgangspunten.

Beoogd effect

Een actueel juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan voor de realisatie van bedrijventerrein Dryport (Knibbelweg-Oost) in Zevenhuizen.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 6.12 Grondexploitatie

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas
- Welstandsnota Zuidplas 2015

Financiën

Voor de ontwikkeling van 'Knibbelweg-Oost' is reeds een samenwerkingsovereenkomst gesloten met bijbehorende allonges waarbij de financiën zijn vastgesteld. Het krediet wordt jaarlijks geactualiseerd en gerapporteerd bij het PRO.

Communicatie / participatie

Ten behoeve van de participatie / communicatie is en wordt hoofdzakelijk door Ondernemen A12-A20 overleg gevoerd met de omwonenden. Gedurende het proces zijn verschillende informatieavonden georganiseerd. In verband met covid-19 is een deel van de informatieverstrekking aangepast, of digitaal uitgevoerd. Ook heeft Ondernemen A12-A20 individuele gesprekken met bewoners / omwonenden gevoerd, om het plan op specifieke punten toe te lichten en om hun wensen en ideeën op te halen. Deze input is meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Naast mondelinge communicatie wordt er ook regelmatig een nieuwsbrief uitgegeven. De toegankelijkheid van informatie wordt ondersteund door een gemeentelijke projectsite (<https://www.zuidplas.nl/knibbelweg-oost>) en een website van Ondernemen A12-A20 (<https://dryport.nl/>). Via beide websites is en wordt actief informatie gedeeld en de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. De sites zullen tot het einde van het project worden ondersteund.

Aanpak



Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Het beeldkwaliteitsplan hoeft alleen gepubliceerd te worden in de lokale kranten en ter inzage te worden gelegd. Er is geen beroep mogelijk tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota en de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet ruimtelijke van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000667)
2. Beeldkwaliteitsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000459)
3. Bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost', Verbeelding (A23.000460)
4. Bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost', Regels (A23.000666)
5. Bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost', Regels – Bijlagenboek (A23.000462)
6. Bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost', Toelichting (A23.000463)
7. Bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost', Toelichting – Bijlagenboek (A23.000464)
8. VERTROUWELIJK Indieners van zienswijzen bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000435)
9. Geanonimiseerde zienswijzen 'Knibbelweg-Oost' R1 tm R15 (A23.000441)
10. Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Knibbelweg-oost (Z23.001033)
11. Wijzigingenoverzicht Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost (A23.000668)
12. Beantwoording Toezegging n.a.v. PC Ruimte 10 mei 2023 BP Knibbelweg-Oost (Z23.001352)
13. Beantwoording schriftelijke vragen BP KNO - D66 (Z23.001356)

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



onderwerp

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost'

registratienummer

R23.000074

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **23 mei 2023**;

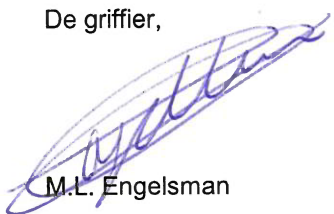
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000667) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' NL.IMRO.1892.BPKnibbelwegOost-Va01 inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Knibbelweg-Oost' (A23.000459) gewijzigd vast te stellen
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juni 2023

De raad voornoemd,
De griffier,



M.L. Engelsman

De voorzitter,



J.F. Weber