



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Sportpark 't Ambacht

registratienummer

R19 000111

raadsvergadering

21/1/2020

portefeuillehouder

J Hordijk

behandelend ambtenaar

A Rustenhoven/ N van Dixhoorn

datum

10-12-2019

Bijlagen

8

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met dit bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de sportvelden in Moordrecht mogelijk gemaakt

Beslispunten

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "Sportpark 't Ambacht" vast te stellen
- 2 Het bestemmingsplan "Sportpark 't Ambacht" (NL IMRO 1892 BpSpAmbachtMrd-Va01) gewijzigd vast te stellen
- 3 Het Beeldkwaliteitsplan Sportpark 't Ambacht gewijzigd vast te stellen
- 4 Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen
- 5 Verhogen van het investeringskrediet met €110 000 ten behoeve een nieuw fietspad voor de ontsluiting en het financiële effect op de kapitaallasten op te nemen in de Zomernota 2020

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

De gemeente Zuidplas is voornemens een nieuw sportpark te realiseren aan de noordoostkant van het dorp Moordrecht, naast Bedrijventerrein 't Ambacht. Sportpark 't Ambacht wordt het nieuwe onderkomen van VV Moordrecht. Daarnaast is het voornemen dat ook Stichting Scouting Moordrecht en postduivenvereniging De Gevleugelde Vrienden gebruik maken van deze locatie. De vrijkomende locaties kunnen in de toekomst gebruikt worden voor met name woningbouw. In maart 2018 is in opdracht van de gemeenteraad door de betrokken partijen (VV Moordrecht, duivenvereniging, Stichting Drost IJserman, bouwbedrijf Vink, Mozaiek Wonen) een intentieovereenkomst opgesteld voor de verplaatsing naar de locatie 't Ambacht. Op 3 december 2018 is de intentieovereenkomst ondertekend. Deze ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' (2008), waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben. Daarnaast past de ontsluiting niet geheel binnen het aangrenzende bestemmingsplan 'Moordrecht Buiten' (2013). Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juiste planologische kader voor de gewenste ontwikkeling.



- **Argumenten**

1 1 De zienswijzen moeten meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging". De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben vooral te maken met de afscherming tussen de sportvelden en de paardenmanege en de ontsluiting van de sportvelden. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in de "Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging".

2 1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waaruit blijkt dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de milieutechnische eisen. Ook zijn een aantal zaken, waaronder het voorzien in voldoende parkeer gelegenheid, juridisch geborgd in de planregels. Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

3 1 Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is ambtshalve aangepast na v opmerkingen van de provincie
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 19 september t/m 30 oktober 2019 en er zijn zienswijzen op het Beeldkwaliteitsplan ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen aangebracht naar aanleiding van opmerkingen van de provincie Zuid-Holland. Dit betreft een betere landschappelijke inpassing van het sportpark. Het beeldkwaliteitsplan is daarop aangepast en wordt gewijzigd vastgesteld.

4 1 Economische uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd
Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval komen de gronden in eigendom van de gemeente en is door de gemeenteraad op 9 juli 2019 een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

5 1 Het geplande fietspad is het beste alternatief
Uit de onderzoeken van Mobycon blijkt dat een vrijliggend fietspad achter het benzinestation langs de meest veilige oplossing is. De alternatieve oplossingen zijn minder veilig of vanwege de hoge kosten (verplaatsen vrachtwagenparkeerterrein) niet haalbaar. Met het fietspad worden de - veelal jonge - fietsers van zowel auto's als vrachtwagens gescheiden.

- **Kanttelingen en risico's**

5 1 Voor locatie 't Ambacht is het onduidelijk wat de financiële gevolgen zijn omtrent de PFAS normering

Het RIVM zal nieuwe inzichten geven rondom de nieuwe norm. Zodra hier duidelijkheid over is zal de raad hier separaat over worden geïnformeerd. Op basis van de nieuwe norm kunnen wij bepalen welke financiële middelen er (extra) nodig zijn om het terrein te kunnen voorbelasten. Vooralsnog gaan we overigens niet uit van hogere kosten.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Sportpark 't Ambacht

registratienummer

R19.000111

5.2 In het kader van de aanleg van sportvelden moet water gecompenseerd worden.

In het kader van watercompensatie dient, anders dan eerder gedacht, ook grond verworven te worden buiten het plangebied. Daarmee is ook de vraag of watercompensatie alleen voor 't Ambacht moet worden of voor een groter gebied in het kader van de ontwikkeling de komende jaren. Op de verworven gronden zal vervolgens waterberging gerealiseerd worden. Hiervoor zullen er extra kosten voor worden gemaakt. Bij de actualisatie van het meerjareninvesteringsplan is duidelijk wat de impact hiervan is.

Beoogd effect

Een actueel juridisch - planologisch kader voor de verplaatsing van de sportvelden (incl. scouting en duivenvereniging) in Moordrecht.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030.
- Nota parkeernormen gemeente Zuidplas.
- Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en Programma Ruimte Provincie Zuid-Holland.

Financiën

De gronden van het beoogde sportpark komen in eigendom van de gemeente. Er is daarom geen exploitatieplan of een anterieure overeenkomst noodzakelijk. Er is op 9 juli 2019 al een krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad voor de aanleg van de sportvelden. Met de gebruikers van het sportpark zal een gebruikersovereenkomst gesloten worden.

De kosten voor het aanleggen van het nieuwe fietspad bedragen €110.000 en leiden tot een verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten. De bijstelling van de investeringsraming wordt verwerkt in de eerst volgende bijstelling van het meerjareninvesteringsplan. De aanpassing van de kapitaallasten wordt opgenomen in de Zomernota 2020. De uitvoering van de werkzaamheden en de bijbehorende uitgaven zijn gepland in 2021.

Effect kapitaallasten	2020	2021	2022	2023
Extra kapitaallasten nieuw fietspad en watercompensatie	0	0	4.180	4.144

Overzicht wijziging kapitaallasten

Communicatie en participatie

Op 23 mei 2018 vond een inloopavond plaats over de mogelijke verplaatsing van voetbalvereniging Moordrecht, postduivenvereniging De Gevleugelde Vrienden en Scouting Moordrecht naar de nieuwe locatie 't Ambacht. Daar zijn de eerste schetsen getoond voor de nieuwe locatie en voor de woningbouw op de vrijkomende locatie van sportpark 't Lage. De reacties hierop zijn meegenomen in de verdere uitwerkingen en bij het vaststellen van de kaders voor deze herontwikkeling. Mede naar aanleiding hiervan wordt Stichting Scouting Moordrecht ook in staat gesteld om de verplaatsing financieel mogelijk te maken.

Er is op 26 april 2019 een nieuwsbrief verspreid over de verplaatsing VV Moordrecht en de herontwikkeling van de vrijkomende locaties. Daarin wordt onder andere melding gemaakt van de



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Sportpark 't Ambacht

registratienummer

R19 000111

ondertekening van de intentieovereenkomst en wordt ingegaan op het nieuwe sportpark. Tevens wordt een inloopbijeenkomst aangekondigd voor de direct omwonenden en aangrenzende bedrijven.

Op 27 juni 2019 is de inloopavond gehouden voor het onderhavige initiatief. Hierbij waren zo'n 15 personen aanwezig. Aandacht werd vooral gevraagd voor de volgende aspecten: ontsluiting, bestaande bedrijfsactiviteiten en afscherming naar de omgeving. Er is, waar mogelijk, rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen in afstemming met de betrokkenen.

Aanpak

Na 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, 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 terinzage termijn onherroepelijk. Het beeldkwaliteitsplan wordt alleen gepubliceerd in de lokale kranten en terinzage gelegd. Er is geen beroep mogelijk tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota.

Bijlagen

- 1 Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging (A19 001396)
- 2 VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens reclamanten (A19 001397)
- 3 Bestemmingsplan Sportpark 't Ambacht (A19 001398)
- 4 Beeldkwaliteitsplan Sportpark 't Ambacht (A19 001399)
- 5 Verbeelding bestemmingsplan Sportpark 't Ambacht (A19 001400)
- 6 Geanonimiseerde bijlage ingediende zienswijzen (A19 001401)
- 7 Beantwoording vragen bp Sportpark 't Ambacht (Z20 000018)
- 8 Beantwoording vragen pc Rp 8jan2020 Bp 't Ambacht (Z20 000110)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J F Weber,
Burgemeester

R C L Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 december 2019;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "Sportpark 't Ambacht" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Sportpark 't Ambacht" (NL.IMRO.1892.BpSpAmbachtMrd-Va01) gewijzigd vast te stellen.
3. Het Beeldkwaliteitsplan Sportpark 't Ambacht gewijzigd vast te stellen.
4. Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
5. Verhogen van het investeringskrediet met €110.000 ten behoeve een nieuw fietspad voor de ontsluiting en het financiële effect op de kapitaallasten op te nemen in de Zomernota 2020.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21/1/2020

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

J.F. Weber