

GEAMENDEERD RAADSBSLUIT

Nb. Geamendeerde is met een streep in de kantlijn aangegeven.

De raad van gemeente Vijfheerenlanden,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022;

Besluit:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Werklandschap IVa, Meerkerk;
2. Het bestemmingsplan Werklandschap IVa, Meerkerk, zoals vervat in de bestanden met planidentificatiecode NL.IMRO.1961.BPMKWerklandschapIVa-VA01, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, met dien verstande dat er extra flexibiliteit in de plansystematiek is voorzien, conform bijgevoegde wijzigingennota en een robuuste groenzone met afschermende werking, die ruimte biedt voor zowel groen als water, is ingetekend langs de Burggraaf;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 12 maart 2019;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. De volgende punten uit de gewijzigde Wijzigingennota:
 - de bouwhoogte in deelgebied B wordt gewijzigd naar 10 meter;
 - het bebouwingspercentages in deelgebied A van de noordelijke kavel opgehoogd naar 70% en van de zuidelijke kavel naar 80%;
 - het bebouwingspercentage in deelgebied B verhoogd naar 70% en 80%;te wijzigen in:
 - de bouwhoogte in deelgebied B wordt gewijzigd naar 12 meter;
 - het bebouwingspercentages in deelgebied A van de noordelijke kavel opgehoogd naar 80% en van de zuidelijke kavel naar 90%;
 - het bebouwingspercentage in deelgebied B verhoogd naar 100%;
 - regel 3.2.1 f als volgt te formuleren:
 - In afwijking van het bepaalde onder e. bedraagt de bouwhoogte per bouwperceel van bedrijfsgebouwen ter plaatse van het/Op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding – deelgebied a en b' over maximaal 25% van de lengte en tot een diepte van maximaal 40 m vanaf de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' of vanaf de voorgevel ter plaatse van of grenzend aan de op de verbeelding aangegeven 'ontsluiting', maximaal 20 m;'



Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden
in zijn openbare vergadering van 13 december 2022

de interim-griffier

de voorzitter

C.G.M. (Cecile) Bus

S. (Sjors) Fröhlich



Raadsvoorstel

Zaaknummer 530361

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa

Vergaderdatum raad: 13 december 2022

Geheim: Nee

Steller: Idsard Slager

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa;
2. Het bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa, zoals vervat in de bestanden met planidentificatiecode NL.IMRO.1961.BPMKWerklandschapIVa-VA01, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, met dien verstande dat er extra flexibiliteit in de plansystematiek is voorzien, conform bijgevoegde wijzigingennota;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 12 maart 2019;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op 7 juni 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is op 4 juli 2022 een informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de bovengenoemde zienswijzentermijn zijn vier brieven met zienswijzen ingekomen. In de zienswijzennota Werklandschap Meerkerk IVa, wordt ingegaan op de aangevoerde onderwerpen en wordt hierover een afweging gemaakt. De zienswijzen geven reden tot enkele aanvulling in de toelichting en enkele aanpassingen van de plansystematiek.

Beoogd effect

Op basis van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Werklandschap Meerkerk IVa mogelijk.

Argumenten

1.1. De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals verwoord in de zienswijzennota. Tijdens de bovengenoemde zienswijzentermijn zijn vier brieven met zienswijzen ingekomen. In de opgestelde zienswijzennota Werklandschap Meerkerk IVa wordt ingegaan op de aangevoerde onderwerpen en wordt een afweging gemaakt.



De zienswijzen geven, ook gezien het tussentijds overleg met de provincie, reden om een enkele wijzigingen in het plan door te voeren, met name door een zekere intensivering van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast geven de zienswijzen reden voor aanpassingen van de plansystematiek en meer flexibiliteit ten behoeve van de toekomstige kavelindeling. De opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt door aanpassing van de toelichting en actualiseren van het waterhuishoudkundig plan.

2.1. Het bestemmingsplan is ruimtelijk en inhoudelijk beoordeeld en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van Werklandschap IVA Meerkerk is in strijd met de geldende bestemmingsplannen (Buitengebied Zederik en Herziening Kernen Zederik). Er is een bestemmingsplan-procedure nodig om het plan mogelijk te maken.

Op 30 maart 2016 heeft de raad een voorbereidingskrediet voor de uitbreiding van bedrijfsterrein Meerkerk IVA beschikbaar gesteld. De strategie voor de verdere ontwikkeling van het gebied is op 21 juni 2016 door het college van Zederik vastgesteld. Uitgangspunt is een duurzaam werklandschap. De ambities zijn vastgelegd in het door de raad van Zederik vastgestelde Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan waarin is beschreven wat de beoogde sfeer van het gebied zal worden en hoe zich dat vertaalt naar eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing.

Mede op verzoek van de provincie Utrecht is het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en de uitgangspunten volgens het beeldkwaliteitsplan, geïntensiveerd. Het gaat dan om een toename van het maximale bebouwingspercentage en om een beperkte toename van de bouwhoogte van het middengebied (deelgebied B) van het bedrijventerrein. Ook om die reden worden er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen enkele wijzigingen voorgesteld in het bestemmingsplan. Hiermee wordt extra flexibiliteit voorzien, zonder dat er sterk wordt afgeweken van de vastgestelde uitgangspunten. Daarnaast is een ambtelijke wijziging doorgevoerd zodat wordt geregeld dat de bouwaccenten per bouwperceel mogelijk zijn. Het opgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken en rapporten zijn inhoudelijk getoetst en hierover is positief advies gegeven vanuit diverse teams en de Omgevingsdienst.

3.1. De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden benoemd.

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op de wettelijk voorgeschreven wijze met benoemen van de ondergrond en peildatum.

4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zodat geen exploitatieplan nodig is.

De ontwikkeling van Werklandschap Meerkerk IVA wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente Vijfheerenlanden. Op 30 maart 2016 heeft de raad een voorbereidingskrediet voor de uitbreiding van bedrijfsterrein Meerkerk IVA beschikbaar gesteld.

De kosten van de ontwikkeling worden gedragen door de opbrengsten van de verkoop van de kavels op basis van de, hieraan voorafgaande, door de raad vastgestelde grondexploitatie. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar en er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Risicoparagraaf

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.



Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De ontwikkeling van Werklandschap IVa wordt bekostigd uit de daarvoor vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. De vaststelling van de grondexploitatie vindt plaats voorafgaand aan de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Participatieparagraaf

Op 4 juli 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp heeft vanaf 24 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de gelegenheid gehad voor het indienen van zienswijzen.

Duurzaamheidsparagraaf

Het streven is om binnen het werklandschap Meerkerk IVa het begrip duurzaamheid op verschillende niveaus en manieren gestalte te geven, om daarmee de beleving en bewustwording van het thema te vergroten.

In paragraaf 4.10 wordt dit uitgewerkt op de onderwerpen voor landschappelijk raamwerk en openbare ruimte, gebouwen, architectuur en circulaire- en deeleconomie. Voorbeelden zijn:

- Het noordelijk talud van de watergang langs de Duurzaamheidsring wordt sterk verflauwd en hier wordt diversiteit aangebracht in beplanting;
- Alle toekomstige bebouwing op Meerkerk IVa is energieneutraal. Om dit te bereiken kan de "Trias Energetica" ingezet worden;
- Voorgeschreven is dat minimaal het dakvlak of één gevel groen moet worden gerealiseerd. Groene gevels hebben een toegevoegde waarde vanwege zichtbaarder en beleefbaarheid, verminderen van wind en geluidhinder, luchtzuivering van fijnstof en mogelijkheid van vogelnesten;
- Door ruimte op de kavel wordt verhard oppervlak verminderd en een bijdrage geleverd aan de infiltratiemogelijkheden en het beperken van hittestress;
- Oriëntatie van werkruimtes en gevelopeningen die inspelen op de bezonning;
- stimuleren van parkmanagement, inventariseren van verschillende stromen op het terrein en stimuleren van circulaire bouw;
- de aanleg van parkeervakken in de openbare ruimte met grasbetonblokken.

Communicatieparagraaf

Het bestemmingsplan wordt op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en de indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich



Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen WL MK IVa (2)
- Brief zienswijze 1
- Brief zienswijze 2
- Brief zienswijze 3 (Waterschap)
- Brief zienswijze 4
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan 06-09-2018
- Versie aangepast bijlagen
- Versie aangepast regels
- Versie aangepast toelichting
- Versie aangepaste verbeelding BP Werklandschap Meerkerk IVa
- Waterhuishoudkundig plan Tauw – aangepast
- Wijzigingennota bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa



Wijzigingennota bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa worden de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp:

Regels:

- artikel 3.2.1. lid f. komt te luiden:
In afwijking van het bepaalde onder e. bedraagt de bouwhoogte per bouwperceel van bedrijfsgebouwen ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - deelgebied b' over maximaal 25% van de lengte en tot een diepte van maximaal 40 m vanaf de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' of vanaf de voorgevel ter plaatse van of grenzend aan de op de verbeelding aangegeven 'ontsluiting', maximaal 12 m;'

Verbeelding:

- de aanduiding voor de zone met bouwhoogte tot 16 meter in deelgebied A, wordt verbreed naar 40 meter;
- de bouwhoogte in deelgebied B wordt gewijzigd naar 10 meter;
- het bebouwingspercentages in deelgebied A van de noordelijke kavel opgehoogd naar 70% en van de zuidelijke kavel naar 80%;
- het bebouwingspercentage in deelgebied B verhoogd naar 70% en 80%;
- de bebouwingspercentages in deelgebied C worden verhoogd van respectievelijk 60% en 70% naar respectievelijk 70% en 80%.



Amendement

Onderwerp: Intensivering Meerkerk IVa

Raadsvoorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa

Datum raadsvergadering: 13-12-2022

We stellen vast dat:

- Er nog ruimte in het bestemmingsplan om verder intensivering door te voeren en dat ook meer in overeenstemming te brengen met Meerkerk IV
- Er grote behoefte binnen de gemeente, maar ook er buiten, naar industrieterreinen en dat die in de huidige tijd moeilijk te ontwikkelen zijn

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- De bouwhoogte van Meerkerk IV
- Bebouwingspercentages op andere bedrijventerreinen
- De ingediende zienswijzen van lokale ondernemers
- Het verzoek van de provincie en regio voor het verduurzamen en intensiveren van huidige en nieuwe locaties.

We vinden dat:

- De beschikbare schaarse ruimte efficiënt, kwalitatief hoogwaardig en zorgvuldig moet worden benut.
- Het vasthouden én creëren van werkgelegenheid belangrijk is voor onze inwoners

We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

Aan de door het college voorgestelde beslispunten, het volgende besispunt toe te voegen:

1. de volgende punten uit de gewijzigde Wijzigingennota:

- de bouwhoogte in deelgebied B wordt gewijzigd naar 10 meter;
- het bebouwingspercentages in deelgebied A van de noordelijke kavel opgehoogd naar 70% en van de zuidelijke kavel naar 80%;
- het bebouwingspercentage in deelgebied B verhoogd naar 70% en 80%;

te wijzigen in:

- de bouwhoogte in deelgebied B wordt gewijzigd naar 12 meter;
- het bebouwingspercentages in deelgebied A van de noordelijke kavel opgehoogd naar 80% en van de zuidelijke kavel naar 90%;
- het bebouwingspercentage in deelgebied B verhoogd naar 100%;

- regel 3.2.1 f als volgt te formuleren:

In afwijking van het bepaalde onder e. bedraagt de bouwhoogte per bouwperceel van bedrijfsgebouwen ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - deelgebied b' over maximaal 25% van de lengte en tot een diepte van maximaal 40 m vanaf de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' of vanaf de voorgevel ter plaatse van of grenzend aan de op de verbeelding aangegeven 'ontsluiting', maximaal **20 m**;

Ingediend door:

SGP



Kees Vermaat

ChristenUnie



Tirtsa Kamstra

VVD



Thijmen Peter de With

VHL Lokaal



Thomas Uittenbogaard

PvdA



Kemal Koyuncu

Aangenomen A6
Unaniem (30v)

ChristenUnie
Vijfheerenlanden



**GROEN
LINKS**
VIJFHEEREN
LANDEN



SGP

VHL  **Lokaal**

Amendement

Onderwerp: Meer ruimte voor een groene inpassing van Werklandschap Meerkerk IVa

Raadsvoorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa
Datum raadsvergadering: 13 december 2022

We stellen vast dat:

- *Er in de huidige verbeelding geen Groen is opgenomen langs de Burggraaf, maar enkel Water.*
- *De Regels behorende bij het bestemmingsplan geen ruimte bieden om Water te gebruiken voor Groen.*
- *De groene inpassing van Meerkerk IV een mooi voorbeeld is van hoe het wel kan.*
- *De wens vanuit de samenleving is dat Werklandschap Meerkerk IVa een groene inpassing krijgt, zodat inwoners niet uit gaan kijken op de industriepanden.*

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- De wensen van onze inwoners om dit bedrijventerrein door middel van Groen af te schermen richting de Burggraaf
- Een mogelijke toekomstige verdere uitbreiding van het industrieterrein, maar ook van woningbouw langs de Burggraaf

We vinden dat:

- Industriegebieden in de nabijheid van woningen ingepast dienen te worden in een groene zone zodat hinder voor omwonenden tot een minimum beperkt wordt

We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

De door het college voorgestelde beslispunt 2 als volgt te wijzigen:

2. Het bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa, zoals vervat in de bestanden met planidentificatiecode NL.IMRO.1961.BPMKWerklandschapIVa-VA01, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, met dien verstande dat er extra flexibiliteit in de plansystematiek is

voorzien, conform bijgevoegde wijzigingennota en een robuuste groenzone met afschermende werking, die ruimte biedt voor zowel groen als water, is ingetekend langs de Burggraaf.

Ingediend door:
ChristenUnie Vijfheerenlanden



Tirtsa Kamstra

D66



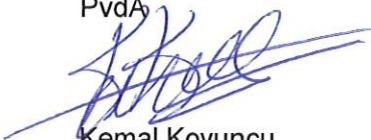
Jaap Breur

GroenLinks



Brigitte van Brakel

PvdA



Kemal Koyuncu

SGP



Kees Vermaat

VHL Lokaal



Thomas Uittenbogaard

Motie

Onderwerp: Accenten in bouwhoogte Werklandschap Meerkerk IVa

Raadsvoorstel: Agendapunt 7.9 Gewijzigd werklandschap Meerkerk IVa

Datum raadsvergadering: 13 december

We stellen vast dat:

- Het huidige plan de mogelijkheid biedt voor accenten over een breedte van 25% tot een hoogte van 20 meter.

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- De wens van onze ondernemers om over een grotere breedte tot een hoogte van 20 meter te bouwen.

We vinden dat:

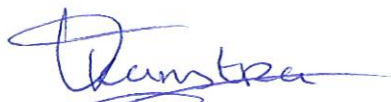
- Er meer ruimte moet zijn voor het bouwen tot een hoogte van maximaal 20 meter, waarbij er wel een bedrijfsmatige noodzaak dient te zijn voor de hoogte van 20 meter.

We geven het college opdracht om:

- Bij de uitwerking van het Werklandschap Meerkerk IVa in overleg met ondernemers, hen de mogelijkheid te geven om over de gehele breedte van hun pand accenten aan te brengen tot een hoogte van 20 meter.

Ingediend door:

ChristenUnie



Tirtsa Kamstra

SGP



Kees Vermaat

VVD



Thijmen Peter de With

VHL Lokaal



Thomas Uittenbogaard

PvdA



Kemal Koyuncu