Hendrik-Ido-Ambacht

Zaaknummer:	1740505
Agendanummer:	9.1
Datum raadsvergadering:	1 december 2016
Aan:	De Gemeenteraad
Verzenddatum:	10 november 2016
Betreft:	Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom

Inleiding

Op 16 december 2015 heeft de Raad van State het besluit van de gemeenteraad van 1 december 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Dit op grond van het feit dat het besluit is genomen in strijd met het provinciaal beleid. Over de gevolgen daarvan en het vervolg bent u in januari 2016 geïnformeerd.

Door de vernietiging van het raadsbesluit door de Raad van State was in eerste instantie actie nodig van de provincie om de door de RvS geconstateerde strijdigheid met het provinciaal beleid te herstellen. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben inmiddels op 29 juni 2016 besloten het bedrijventerrein Ambachtsezoom op te nemen op de zogenaamde 3 ha kaart behorend bij het Programma Ruimte. Daarmee is geen sprake meer van strijdigheid met het provinciaal beleid en kan een herziene versie van het bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Doel

Met dit bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan wordt een planologisch-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal bij eventuele particuliere ontwikkeling te verzekeren.

Het bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Hendrik-Ido -Ambacht, grenzend aan de gemeente Zwijndrecht. De begrenzingen van het plangebied worden bepaald door de Ambachtsezoom aan de noordzijde, agrarische gronden aan de oostzijde, de woningen/percelen aan de Baak aan de zuidzijde en de afrit van de Rijksweg A16 aan de westzijde

Het bedrijventerrein gaat bestaan uit kavels die de aloude richting van het landschap overnemen maar op een nieuwe manier ontsloten worden; niet langs de buitenrand maar dwars door het midden. Dit nieuw element is de ruggengraat van het ruimtelijk-functioneel plan. Deze Middentocht is een ruimte van circa 40 meter breedte met in het midden een 12 meter brede en 650 meter lange tocht. Van hieruit worden nagenoeg alle bedrijven ontsloten. Dit verkeerssysteem is efficiënt en leidt tot besparing van waardevolle oppervlakte. Door het openbare groen en het water vooral in deze ruimte te concentreren wordt een gevoel van weidsheid en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd die uitstekend bij het polderlandschap past. Naast de Middentocht is water ook ingezet om de entreepartijen van het gebied van cachet te voorzien. Twee entrees sluiten direct aan op de bestaande rotondes op de Ambachtsezoom.

Aan de zuidzijde komen woon-werktuinen te liggen, aansluitend aan het karakter van het werkmilieu met kleine bedrijven aan De Baak en de Langeweg. Aan de noordzijde ontvouwt zich het beeld van groene etalages langs de Ambachtsezoom. Hiermee wordt de overgang van bedrijvigheid naar de groenstructuur verbeeld en vormgegeven. Tussen deze twee zones ligt de middenzone. Hier wordt een volstrekt nieuw milieu ontworpen,

genoemd het werk- en daklandschap. In deze zone is plaats voor een brede differentiatie in bedrijfsgrootte en -vorm waarbij de gemene deler de vegetatie op het dak en aan de gevel zal zijn.

In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste eisen en ruimtelijke kaders vastgelegd. Zo is de Middentocht, een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig plan, middels een maatbestemming vastgelegd op de verbeelding (plankaart) en hebben de drie zones 'groene gevels', 'woon-werktuinen' en 'werk- en daklandschap' elk hun eigen kavel- en bouwvoorschriften meegekregen in de regels. Hierdoor worden de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de realisatie van een hoogwaardig bedrijventerrein juridisch geborgd.

Aanpassingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Ambachtsezoom

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom is op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Ambachtsezoom.

- Binnen het hele plan zijn nu directe bestemmingen opgenomen op basis waarvan omgevingsvergunningen verleend kunnen worden. Eerder was het grotendeels een uit te werken bestemming en zou eerst nog een uitwerkingsplan gemaakt moeten worden voor omgevingsvergunningen verleend zouden kunnen worden.
- De milieuonderzoeken zijn geactualiseerd net zoals de laddertoets bedrijventerrein Ambachtsezoom.
- Een benzinestation is nu opgenomen met een aanduiding binnen de bestemming bedrijventerrein.
- Uit nader overleg met de Gasunie blijkt een veel kleiner afblaaspunt noodzakelijk dan tot op heden voorgesteld. De uitbreiding van het plangebied en de bijhorende onderzoeken hoeven dan ook niet opgepakt te worden.
  Volstaan kan worden met een wijzigingsbevoegdheid voor als de gasstack/leiding is aangepast en een risicocontour van 12 meter.
- Het handboek Duurzaamheid vervalt. Dit in afwachting van het resultaat van het ingezette traject met Zachariasse Consulting/Delta Development. Hierbinnen worden de kansen en de mogelijkheden onderzocht voor Cradle to Cradle en Circulair Economische toepassingen in Ambachtsezoom. Dit dan wel binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
- De groene werkkamers zijn omgezet naar een groene etalage. Binnen de etalage zijn minder werkkamers die worden afgewisseld met hoogwaardige bebouwing met groene gevels. De verwachting is dat dit betere aansluit bij de marktvraag.
- Een stukje perceel aan De Baak met de directe bouwmogelijkheid voor een loods is uit het bestemmingsplan gehaald. Hiervoor wordt een aparte procedure met een postzegelbestemmingsplan gevolgd. Dit om snellere realisatie mogelijk te maken.

Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO) en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichtingen tot digitalisering.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het gebied beschreven. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan met de uitgangspunten voor het nieuwe bedrijventerrein beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de juridische plantoelichting opgenomen. Het vigerende beleid wordt in hoofdstuk 5 samengevat. In hoofdstuk 6 wordt de planologische haalbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein onderbouwd, op basis van een marktanalyse. Hoofdstuk 7 bevat de uitkomsten van de onderzoeken en de randvoorwaarden

die daaruit voortvloeien. . In hoofdstuk 8 is de waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 9 tenslotte gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Handboek Beeld

In deze bijlage van het bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de ambities, de visie, de kwaliteit van de buitenruimte, de kwaliteit van de kavelinrichting en van de uiteindelijke bebouwing van het nieuwe werklandschap Ambachtsezoom. In het handboek staan stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen die gebruikt worden bij het opstellen van de bouwplannen.
Daarmee wordt aangesloten bij de beschreven werkwijze voor ontwikkelingsprojecten in de door u vastgestelde Welstandsnota, waarin staat dat op basis van deze randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen de welstandscommissie een beoordeling van de bouwplannen kan geven. Gedurende het hele proces van concept tot realisatie dient dit handboek als leidraad voor alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beeldkwaliteit en is daarmee een aanvulling op de Welstandsnota voor het projectgebied Ambachtsezoom. Bouwplannen zullen naast het bestemmingsplan worden getoetst aan dit Handboek Beeld.

Het exploitatieplan
Het exploitatieplan is het publiekrechtelijke instrument om de kosten voor de uitvoering van het plan te kunnen verhalen op particuliere eigenaren, die in staat en bereid zijn om de gronden volgens de eisen van het bestemmingsplan en exploitatieplan te ontwikkelen. De Wro verplicht het opstellen van een exploitatieplan indien de kosten van de grondexploitatie van de in plan begrepen gronden niet anderszins verzekerd is. Aangezien niet alle gronden in het bezit zijn van de gemeente en er ook nog geen overeenkomsten zijn met de desbetreffende eigenaren is de gemeente dus verplicht een exploitatieplan op te stellen. Volgens de wet moet dit tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. Ook het exploitatieplan dient de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen.

<u>Aanpassingen t.o.v. het vorige exploitatieplan.</u>
De aanpassingen in de exploitatieplanberekening t.o.v. de op 1 december 2014 vastgestelde versie betreffen vooral actualisaties naar de situatie per 1-1-2016. Allereerst zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten sinds het vorige exploitatieplan tot en met peildatum 1-1-2016 verwerkt in de boekwaarde van het plan. Daarnaast zijn onder meer de taxatie van de inbrengwaarden; de raming van de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden en de plankostenscan opnieuw uitgevoerd met prijspeil 2016. Ook hebben enkele stedenbouwkundige aanpassingen in het plan gevolgen gehad voor de ramingen van kosten en opbrengsten in het plan, vooral de aanpassingen ter plaatse van de groene etalage.

<u>Opbouw exploitatieplan</u>
Het exploitatieplan is onderverdeeld in de toelichting en het exploitatieplan. In de toelichting (onderdeel A) worden de volgende zaken toegelicht. Hoofdstuk 1 geeft de aanleiding voor en de toelichting op het exploitatieplan. In hoofdstuk 2 een beschrijving van werken en werkzaamheden in het gebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de percelen en grondeigendommen. De regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan worden toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de exploitatieopzet, die als basis dient voor de toerekening van de kosten, nader toegelicht. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte schematisch samengevat. Hoofdstuk 6 en 7 geven een toelichting op de opgenomen bijlagen. Het ontwerp exploitatieplan (onderdeel B) bevat het (meer) juridische gedeelte van het exploitatieplan, vervat in de regels (hoofdstuk 2), de exploitatieopzet (hoofdstuk 3) en de bijlagen bij het exploitatieplan.

De procedure

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan doorlopen de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De stukken zijn, na bekendmaking in de Staatscourant, De Kombinatie en de website 6 weken terinzage gelegd. Een ieder kon in deze periode schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad over het bestemmingsplan. Over het exploitatieplan kon slechts door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend.
Gelijktijdig is het vooroverleg met overheidsdiensten en van belang zijnde organisaties doorlopen.

Aangezien er naar wordt gestreefd het bestemmingsplan dit jaar door uw gemeenteraad te laten vaststellen, heeft de terinzagelegging deels tijdens de zomervakantie plaats gevonden. Wettelijk gezien zijn hierbij geen beperkingen. Om eerdere zienswijze-indieners tegemoet te komen is de bekendmaking van de terinzagelegging schriftelijk aan hen meegedeeld en is de bekendmaking een keer extra in de Kombinatie geplaatst.
De terinzage termijn liep van 28 juli t/m 7 september 2016. De digitale bestanden zijn gepubliceerd op de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl en de locatie van de digitale bronbestanden stond vermeld in alle publicaties. Op de website waren ook de pdf-bestanden te downloaden. Daarnaast lag een papieren versie ter inzage in de publieksruimte van het gemeentehuis.
E zijn 6 schriftelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend, waarvan 1 ook tegen het exploitatieplan.

Vooroverleg

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gedurende dezelfde periode op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan een aantal overlegpartners die vanuit Rijk, Provincie, Waterschap en omliggende gemeenten betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. Van 2 instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien. Ze hebben geleid tot enige ondergeschikte aanpassingen in het plan.

De reacties zijn opgenomen in de bijlage Nota van zienswijzen met lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

Hogere grenswaarden

Om de woon-werkunits mogelijk te maken moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld als gevolg van verkeersgeluid van de rijksweg A16 en de Langeweg. Ons college heeft hiervoor hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De zienswijzen (geanonimiseerd)

Het bestemmingsplan

De zienswijzen betreffen o.a. de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking, de financiële haalbaarheid en noodzaak van het bedrijventerrein, de gehanteerde bouwhoogten (te hoog) en afstanden (te dichtbij) en de volledigheid van uitgevoerde onderzoeken, zoals ecologie, bodem en geluid.
Voor een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de wijze waarop wordt voorgesteld met deze zienswijzen om te gaan wordt uw raad verwezen naar de inhoud van de hierbij gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Ambachtsezoom'.

Conclusie: De zienswijzen zijn deels ongegrond en deels gegrond en leiden tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. De staat van wijzigingen is opgenomen in genoemde nota van zienswijzen.
Er zijn een aantal ambtelijke aanpassingen. Zo wordt o.a. in artikel 6.4.1 van de regels de voorwaardelijke verplichting aangepast in lijn met het besluit hogere waarden geluid. Ook Het Handboek Beeld (bijlage 1 bij de toelichting) wordt op diverse punten -veelal tekstueel – aangepast.

Het exploitatieplan
Er is door een belanghebbende een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft o.a. betrekking op terinzagelegging; de toerekening en raming van kosten in het exploitatieplan (bijvoorbeeld sloop- en onderzoekskosten); het gehanteerde uitgiftetempo en de taxatie van de inbrengwaarde. Voor een samenvatting van de inhoud van de zienswijze en de wijze waarop wordt voorgesteld met deze zienswijze om te gaan wordt uw college verwezen naar de inhoud van de hierbij gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen exploitatieplan Ambachtsezoom'

Conclusie: De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot een aanpassing dan wel aanvulling van het exploitatieplan. Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.
De staat van wijzigingen is opgenomen in genoemde nota van zienswijzen.

Vervolg
Na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, op de website en in De Kombinatie. Gelijktijdig bestemmingsplan publiceren wij het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Het vaststellingsbesluit zal daarnaast digitaal op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website worden gepubliceerd. Degene die een zienswijze hebben ingediend, wordt schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld. Na publicatie staat gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid tot beroep open bij de Raad van State.

Bijlagen:

Vast te stellen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.
Vast te stellen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.
Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

Voorstel

Gelet op het voorafgaande stellen wij u voor om:

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

1. Met inachtneming van het gestelde in de "Nota van zienswijze en lijst van wijzigingen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom", die behoort bij het onderhavige voorstel, de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

2. Het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het gestelde in de staat van wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom";

3. Het exploitatieplan Ambachtsezoom, met identificatienummer : NL.IMRO.0531.ep22Ambachtz2016-3001 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-08-07" in elektronische en papieren vorm vast te stellen;

4. Met inachtneming van het gestelde in de "Nota van zienswijzen en vooroverleg en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, die behoort bij het onderhavige voorstel, de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

5. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het gestelde in de staat van wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en vooroverleg en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom";

6. Het bestemmingsplan Ambachtsezoom bestaande uit toelichting met bijlagen, verbeelding (plankaart), regels, met identificatienummer: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtsez2016-3001 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2012-06-12" in elektronische en papieren vorm vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,

A.J.M. Martens

De burgemeester,

J. Heijkoop

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016,
voorstelnummer 1727570

besluit:

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

1. Met inachtneming van het gestelde in de "Nota van zienswijze en lijst van wijzigingen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom", die behoort bij het onderhavige voorstel, de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

2. Het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het gestelde in de staat van wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom";

3. Het exploitatieplan Ambachtsezoom, met identificatienummer : NL.IMRO.0531.ep22Ambachtz2016-3001 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-08-07" in elektronische en papieren vorm vast te stellen;

4. Met inachtneming van het gestelde in de "Nota van zienswijzen en vooroverleg en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, die behoort bij het onderhavige voorstel, de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

5. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het gestelde in de staat van wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en vooroverleg en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom";

6. Het bestemmingsplan Ambachtsezoom bestaande uit toelichting met bijlagen, verbeelding (plankaart), regels, met identificatienummer: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtsez2016-3001 met als ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2012-06-12" in elektronische en papieren vorm vast te stellen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 1 december 2016.

De griffier

G.H. Logt

De voorzitter

J. Heijkoop