



Zaaknr.: 591845  
Agendanummer: 9.2  
Datum raadsvergadering: 30 juni 2011  
Aan: de Gemeenteraad  
Verzenddatum: 10 juni 2011  
Betreft: Vaststelling bestemmingsplan Zuidwende Noord

## **Aanleiding**

In het kader van de vastgestelde 'Ruimtelijke visie entreezone De Volgerlanden' en de daarop volgende Nota van Uitgangspunten en Programma van Eisen, is het voormalig Nebiprofaterrein e.o. aangewezen als ontwikkellocatie 'Zuidwende Noord'. Op deze locatie wordt de bouw van circa 57 grondgebonden woningen voorzien.

De plannen voor het gebied zijn ontwikkeld in samenwerking met projectontwikkelaar V.O.F. Arta Vastgoed, die een deel van de gronden in eigendom heeft en met wie een exploitatie- en realisatieovereenkomst is afgesloten. Omdat de gewenste ontwikkeling niet binnen het geldend bestemmingsplan kan worden gerealiseerd dient een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt.

## **Doel**

Met een nieuw bestemmingsplan komt een actueel juridisch planologisch kader ter beschikking waarmee de gewenste ontwikkeling van het gebied mogelijk wordt gemaakt.

## **Plangebied**

Het plangebied is omsloten door de wegen Krommeweg en Zuidwende en aan de noordzijde door de wijk Krommeweg. Het plangebied bestaat min of meer uit vier delen. Het grootste deel van de locatie bestaat uit het voormalige terrein van de bitumenfabriek Nebiprofa. Ten noorden daarvan ligt een terrein van het Avia-tankstation met een bedrijfsverzamelgebouw. Tussen het Nebiprofaterrein en de wijk Krommeweg is een klein buurtparkje gelegen. Aan de zuidzijde hiervan is in een langparkeerterrein voor hoofdzakelijk vrachtwagens voorzien.

## **Opzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming met het verkavelingsplan opgesteld. Vanuit dit oogpunt is voor het voorontwerpbestemmingsplan in eerste instantie gekozen voor een relatief globale, flexibele regeling. Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan aangepast en gedetailleerder ingevuld, conform het definitief stedenbouwkundig ontwerp. Het plan kan hierdoor een eenduidig toetsingskader vormen voor de beoordeling van toekomstige bouwaanvragen en voor een adequate handhaving van de regels.

Ten behoeve van het huidige gebruik van het AVIA-tankstation en het aangrenzende bedrijfsgebouw, is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

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 nieuwe standaarden (SVBP2008 en IMRO) en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichtingen tot digitalisering.



De toelichting van het bestemmingsplan Zuidwende Noord is opgebouwd uit een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige plannen voor deze locatie. Dit wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling waarmee de ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt beschreven.

Hoofdstuk 4 omvat het (boven)gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 5 zijn de uitkomsten van de milieutechnische onderzoeken met de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de sociale veiligheid en leefbaarheid van de ontwikkelingslocatie en aan het aspect duurzaam bouwen.

Vanwege de toekomstige ontwikkelingen die zullen plaatsvinden in het plangebied is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van het (voor)overleg en de inspraakreacties beschreven. Het bestemmingsplan ligt voor u ter inzage

### **Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is over het voorontwerp van het bestemmingsplan Zuidwende Zuid overleg gepleegd met het Waterschap, de Provincie, het Rijk en met die diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn. Deze diensten c.q. instanties is in september/oktober 2010 de gelegenheid geboden schriftelijke reacties op dit plan kenbaar te maken. Er is door de provincie, het waterschap Hollandse Delta, Oasen en de kamer van Koophandel een reactie ingediend. Naar aanleiding daarvan is de waterparagraaf aangepast. De overige reacties gaven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De volledige beantwoording van de reacties is opgenomen in het Eindverslag Vooroverleg, dat onderdeel vormt van het bestemmingsplan. Het vooroverleg is afgesloten door toezending van een exemplaar van het eindverslag aan de betrokkenen.

### **Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 2 september 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het gemeentehuis in Hendrik-Ido-Ambacht en de bibliotheek aan de Hoge Kade te Hendrik-Ido-Ambacht. Het plan was ook in te zien op de gemeentelijke website en op de landelijke site [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Ook zijn omwonenden persoonlijk schriftelijk geïnformeerd over de mogelijkheid tot inspraak. Daarnaast is één week voor de inspraakavond nog een artikel gepubliceerd in 'De Kombinatie'. Op donderdag 30 september heeft in de raadszaal van het gemeentehuis een inspraakavond plaatsgevonden waar een ieder in de gelegenheid werd gesteld mondeling een reactie naar voren te brengen. Bij deze inspraakavond waren circa 40 personen aanwezig.

Er zijn gedurende de periode van inspraak 34 schriftelijke en 24 mondelinge reacties ingediend. 22 mensen hebben zowel schriftelijk als mondeling gereageerd. De reacties richten zich bijna allemaal op de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex ter plaatse van het Avia-terrein, middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de inhoud van de reacties en de wijze waarop hiermee is omgegaan verwijzen wij u naar het Eindverslag Inspraak, dat onderdeel is van het bestemmingsplan. De inspraakprocedure is afgesloten door toezending van een exemplaar van het eindverslag aan de betrokkenen.

Gezien de maatschappelijke weerstand tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van realisatie van appartementen ter plaatse van het huidige Avia-terrein, is in overleg tussen de portefeuillehouder, projectontwikkelaar Arta, de projectleider en de ambtelijk coördinator bestemmingsplan na heroverweging van betrokken aspecten besloten de wijzigingsbevoegdheid tbv de appartementen uit het bestemmingsplan te halen. Gezien het feit dat zowel de ontwikkelaar als de gemeente geen snelle realisatie van appartementen op deze locatie voor ogen heeft, ontbreekt de dringende noodzaak om de mogelijkheid tot realisatie van appartementen in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Hiermee vervallen de gronden waartegen de inspraakreacties zijn gericht.



## **Aanpassing en wijziging bestemmingsplan**

Naast aanpassing van de waterparagraaf (zie boven) leiden de inspraakreacties ook tot wijzigingen. Alle verwijzingen naar de (wijzigingsbevoegdheid tbv) de appartementen zijn uit het bestemmingsplan verwijderd. De locatie wordt conform het huidige gebruik bestemd als bedrijf.

In de plankaart van het voorontwerp stonden de woonbestemmingen globaal als vlekken opgenomen. In het ontwerp zijn deze vlekken gedetailleerder ingevuld op basis van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp voor de woningen. Daarmee hebben de bouwplantoetsers ook op de wat langere termijn een helder en eenduidig toetsingskader. In overleg met de projectontwikkelaar en de bouwplantoetsers is er voor gekozen om daarnaast voor de woonbestemming ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Daarmee wordt de door de projectontwikkelaar gewenste flexibiliteit verkregen om, indien de woningtypes uit het definitief ontwerp van de woningen markttechnisch niet realiseerbaar zijn, in overleg met de gemeente een andere wooninvulling voor het gebied te ontwikkelen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn daarvoor de kaders aangegeven.

## **Ontwerpbestemmingsplan**

Vanaf 24 maart 2011 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidwende Noord op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen worden ingediend. De bekendmaking van de terinzagelegging van het onderhavige bestemmingsplan is vooraf geplaatst in de rubriek gemeentenieuws van het weekblad 'De Combinatie' en in de 'Staatscourant'.

Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de hiervoor vermelde periode raadpleegbaar op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website. Ook was een papieren exemplaar beschikbaar in het informatiecentrum van het gemeentehuis en in de bibliotheek. Gedurende de termijn van terinzagelegging is bij uw raad één schriftelijke zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend.

## **De zienswijze (geanonimiseerd)**

De zienswijze ligt voor u terinzage.

Reclamant schrijft dat toen in juli 2003 door reclamant aan de gemeente een perceel grond is verkocht, een inspanningsverplichting voor de gemeente is opgenomen om bij toekomstige planontwikkeling, zoveel als redelijkerwijs mogelijk, rekening te houden met de wens van reclamant om op diens grond twee nieuwe woningen te bouwen. Verder is overeengekomen dat de gemeente zich zal inspannen om bij toekomstige planontwikkeling de huidige woning zoveel als mogelijk in te passen als burgerwoning. Nakoming van deze inspanningsverplichting heeft nog steeds niet plaatsgevonden.

Reclamant heeft hierover in 2008 de gemeenteraad benaderd, waarna enige gesprekken hebben plaatsgevonden, waaruit bleek dat mogelijk de 'hindergrens/contour' van rangeerterrein Kijfhoek een rol speelde. Een vervolgesprek of duidelijkheid over de gevolgen voor reclamant's grond is nooit gekomen.

In de herziene grondexploitatie Zuidwende (Nebiprofaterrein), die in juni 2010 aan de orde kwam, wordt gesproken over de ontwikkeling van 4 vrije sector kavels in het deelgebied tussen Zuidwende en Ambachtsezoom. Dat gaf reclamant enigszins de hoop dat er toch wat met zijn verzoek werd gedaan. Reclamant verzet zich niet zozeer tegen het onderhavige bestemmingsplan, maar heeft er grote moeite mee dat zijn gronden niet worden meegenomen in de planvorming. Reclamant is van mening dat de onduidelijkheid bij de gemeente over de invulling van het gebied tussen Zuidwende en Ambachtsezoom, blijft voortduren en dat de onzekerheid voor reclamant blijft.

Reclamant vindt dat in het ontwerpbestemmingsplan Zuidwende Noord onvoldoende wordt gemotiveerd waarom reclamants perceel niet is meegenomen in het plan, aangezien zowel de Ruimtelijke visie entreezone De Volgerlanden, de herziene grondexploitatie en de Nota van Uitgangspunten Nebiprofa ontwikkelingen met woningbouw aangeven op het perceel van reclamant.



Reclamant verzoekt daarom dringend zijn grond alsnog te betrekken in de planontwikkeling Zuidwende Noord. Als dat niet meer mogelijk is vraagt hij op korte termijn duidelijkheid te scheppen over de ontwikkelingsrichting van het gebied tussen Ambachtsezoom en Zuidwende.

## Beantwoording

De inspanningsverplichting van de gemeente is opgenomen in de koopovereenkomst, zowel ten aanzien van de medewerking bij twee nieuw te bouwen woningen als het inpassen van de huidige woning als burgerwoning.

De planontwikkeling voor het gebied, waaronder de locatie van reclamant, heeft vertraging opgelopen door onduidelijkheid over het rangeerterrein Kijfhoek. Uiteindelijk heeft de provincie Zuid Holland half 2007 aangegeven dat voor het deelgebied Zuidwende Noord (Nebiprofaterrein/Avia) het rangeerterrein geen belemmering meer zou zijn. In gesprekken met reclamant is deze situatie toegelicht en is nogmaals gekeken naar de situatie voor zijn perceel, die echter buiten het deelgebied Zuidwende Noord valt. De herziene grond exploitatie Zuidwende (Nebiprofaterrein) die door reclamant wordt aangehaald heeft geen betrekking op zijn perceel.

Inmiddels zijn de plannen voor het gebied Zuidwende Noord verder uitgewerkt en uiteindelijk juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan. Die uitwerking is ontwikkeld met één particuliere initiator, met wie concrete afspraken (in de vorm van een exploitatie- en realisatieovereenkomst) zijn gemaakt en waarvoor ook de planontwikkeling in een zeer concreet stadium is. De locatie van reclamant ligt buiten dit gebied en er heeft tot op heden geen verdere planontwikkeling voor zijn perceel plaats gevonden.

Voor het gebied waarin reclamants perceel is gelegen, de zogeheten Driehoek, moeten door de gemeente nog keuzes worden gemaakt ten aanzien van het programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Het streven hierbij is te komen tot een integrale visie voor dit gebied.

Zoals aangekondigd in onze reactie op de eerdere inspraakreactie van reclamant is inmiddels contact opgenomen met reclamant en heeft afstemming plaatsgevonden over het vervolgtraject. De insteek daarbij is dat de gemeente mogelijk overgaat tot aankoop van het perceel van reclamant, waarbij rekening wordt gehouden met de eerder genoemde inspanningsverplichting. Inmiddels is een taxateur ingeschakeld. Het streven is om in goed overleg in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2011 duidelijkheid te hebben over het vervolg. Dit kan bestaan uit enerzijds de aankoop van het perceel, anderzijds uitwerken van de inspanningsverplichting door de gemeente middels het in samenwerking met reclamant opstellen van een postzegelbestemmingsplan.

Opnemen van de gronden in het onderhavige bestemmingsplan is, gezien bovenstaande onzekerheden met betrekking tot de ontwikkeling van reclamants perceel in tegenstelling tot de mate van concreetheid van de ontwikkelingen van Zuidwende Noord, niet wenselijk.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Financieel/Exploitatieplan**

De plannen voor het gebied zijn ontwikkeld in samenwerking met projectontwikkelaar V.O.F. Arta Vastgoed, die een deel van de gronden in eigendom heeft en met wie een exploitatie- en realisatieovereenkomst is afgesloten. Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd conform de afspraken uit de exploitatie- en realisatieovereenkomst. Gezien de wijziging van het bestemmingsplan, namelijk het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid tbv de appartementen, is door Arta Vastgoed en de gemeente een aanvullende brief ondertekend, waarin een aantal bepalingen uit de exploitatie- en realisatieovereenkomst is verduidelijkt c.q. gewijzigd.

In 2009 is een GREX vastgesteld met positief resultaat. De GREX van 2010 heeft eveneens een positief resultaat en is 1 juli 2010 door uw raad vastgesteld.

Aangezien het kostenverhaal dus anderszins geregeld is hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen.



**Bijlagen:**

Vast te stellen bestemmingsplan Zuidwende Noord  
Ingediende zienswijze  
Ontwerp raadsvoorstel en -besluit

**Voorstel**

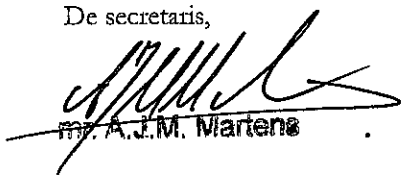
Gelet op het voorafgaande stellen wij u voor om:

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

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan Zuidwende Noord, bestaande uit toelichting, verbeelding (plankaart), regels en bijlagenboek, IDN NL.IMRO.0531.bp05Zuidwendenoord-3001 met als ondergrond NL.IMRO.bp05Zuidwendenoord-3001-GBKN.dwg, vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,

  
mr. A.J.M. Martens

De burgemeester,

  
M.H. Jonker



# Hendrik-Ido-Ambacht

---

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2011  
voorstelnummer 591840

besluit :

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

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan Zuidwende Noord, bestaande uit toelichting, verbeelding (plankaart), regels en bijlagenboek, IDN NL.IMRO.0531.bp05Zuidwendenoord-3001 met als ondergrond NL.IMRO.bp05Zuidwendenoord-3001-GBKN.dwg, vast te stellen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 30 juni 2011.

De griffier,

B.C.A. Poiesz

De voorzitter,

H.H. Jonker