

**Raadsvoorstel****onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Zelling Onderneming

**registratienummer**

R19 000066

**raadsvergadering**

16/07/2019

**portefeuillehouder**

Jan Hordijk

**behandelend ambtenaar**

C P Quik

**datum**

15/05/2019

**bijlagen**

8

**Openbaar, besloten of geheim**

Openbaar

---

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

---

**Toelichting op de beslispunten**

Met de herontwikkeling van de Zelling Onderneming worden maximaal 60 woningen gerealiseerd langs de Hollandsche IJssel. Het plan bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en een appartementsgebouw, allemaal met een vrij uitzicht over de Hollandsche IJssel. Het appartementsgebouw bestaat uit maximaal 19 appartementen met een parkeergarage in het souterrain. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in 32 rijwoningen en 9 geschakelde 2-laagse villa's. De woningen krijgen vrij uitzicht over de Hollandsche IJssel en aan de dijkzijde wordt ruimte gecreeerd voor een publiek en toegankelijk park. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed om vast te stellen en deze wordt nu aan de gemeenteraad aangeboden.

**Beslispunten**

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan 'Zelling Onderneming' vast te stellen,
- 2 Het bestemmingsplan 'Zelling Onderneming'(NL IMRO 1892 ZellingondNwk-Va01) gewijzigd vast te stellen,
- 3 Voor het bestemmingsplan 'Zelling Onderneming' geen exploitatieplan vast te stellen

**Inhoud van het voorstel****Aanleiding**

Aan de Hollandsche IJssel bevinden zich van oudsher meer dan 40 zellingen. Ten behoeve van het saneren en herinrichten van deze zellingen en vervuilde oevers, het schoonmaken van de waterbodem en het opheffen van de vervuilde bronnen langs de Hollandsche IJssel is van 1999 tot 2012 het project Hollandsche IJssel opgezet. Dit project was een samenwerking van de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, vier waterschappen en een vijftal gemeenten. De transformatie van de zellingen richt zich op het duurzaam ontwikkelen van wonen, werken, recreatie en natuur langs de rivier. De sanering en herontwikkeling van Zelling Onderneming maakte eveneens deel uit van dit project. Hoewel het niet is gelukt de gronden van de onderhavige locatie binnen de projectperiode tot 2012 te verwerven, is het de gemeente Zuidplas in 2017 alsnog gelukt om samen met ontwikkelaar Synchron het project vlot te trekken en tot overeenstemming te komen met de betrokken grondeigenaren, mede dankzij de subsidie van de Provincie Zuid-Holland en een financiële bijdrage van de gemeente Zuidplas. Op 10 oktober 2017 heeft de raad de nota van uitgangspunten en de grondexploitatie voor dit project vastgesteld.

De locatie Zelling Onderneming in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt ontwikkeld naar woningbouw. Het saneren van de gronden en de oevers en het herinrichten van de nieuwe openbare ruimte met het uitkijkpunt en de wandelpaden langs de Hollandsche IJssel maken eveneens onderdeel uit van de herontwikkeling. Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juiste kader voor deze ontwikkeling.



**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Zelling Onderneming

**registratienummer**

R19 000066

## **Argumenten**

### *1 1 Zienswijzen leiden tot aanpassing bestemmingsplan*

In totaal zijn vier zienswijzen ingediend (zie bijlage 1). Met de meeste indieners van zienswijze heeft in het voortraject veelvuldig contact plaats gevonden om tot een oplossing te komen. Uiteindelijk is door vier partijen toch gekozen een zienswijze in te dienen. De zienswijzen leiden tot één aanpassing van het bestemmingsplan. De ontheffingsbepaling van de Molenbiotoop (artikel 12.1.3 sub b) wordt geschrapt omdat dit een bevoegdheid is van de provincie Zuid-Holland. Tevens is een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen.

### *2 1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er zijn geen milieutechnische bezwaren. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld (bijlagen 2, 3, 4, en 6).

### *2 2 Voldoende rekening gehouden met molenbiotoop*

De molen 'Windlust' is gelegen naast het plangebied. Voor de windvang zijn er provinciale regels waaraan voldaan moet worden. Dit houdt onder andere in dat de bouwhoogte nabij de molen voor de te bouwen woningen lager is. In het gehele plan is rekening gehouden met deze hoogtebeperking. Er is veelvuldig gecommuniceerd met het bestuur van de molen 'Windlust' en de hoogtes zijn nauwkeurig ingemeten om te komen tot een ruimtelijk plan dat ook voor hen acceptabel is.

### *2 3 Diverse uitdagingen t a v herontwikkeling zijn opgelost*

Doordat het plangebied aan de Hollandsche IJssel ligt, heeft dit veel extra onderzoeken opgeleverd. Er dient voldaan te worden aan eisen vanuit Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap en de provincie Zuid-Holland. Zo is gezorgd voor

- Een aanvaardbaar aanvaarrisico van schepen
- Een onderbouwing opgenomen om te kunnen voldoen aan het Natuur Netwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur)
- Een saneringsplan is opgesteld om straks tijdig te kunnen starten met de sanering. Dit was één van de hoofddoelen toen lang geleden dit project is opgestart.
- Een onderzoek naar vleermuizen waarin de aanwezigheid van vleermuizen bevestigd is. Hiervoor hebben alle benodigde onderzoeken plaats gevonden en is al begonnen met de uitvoering van de aanbevelingen uit het onderzoek.
- Een hogere waarde besluit is genomen t a v geluid. Gebleken is dat ter plaatse van een deel van de woningen, ten gevolge van de Groenendijk en het Kortenoord, niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het ontwerp besluit heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

### *2 4 Beeldkwaliteitplan borgt ruimtelijke kwaliteit*

In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgenomen (zie bijlage 5). Hierin staan de randvoorwaarden voor de ruimtelijke kwaliteit beschreven en verbeeld. Voor dit project is op basis van de welstandsnota Zuidplas 2015 gewerkt met een supervisor, die als onafhankelijk adviseur gezorgd heeft voor borging van de ruimtelijke kwaliteit. De supervisor heeft ingestemd met het opgenomen beeldkwaliteitplan.

### *2 5 Crisis- en herstelwet is van toepassing verklaard*

Voor het project Zelling Onderneming is de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard. Voordeel is dat de bestuursrechter uitspraak doet over een eventueel ingesteld beroep, binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw). In de publicatie van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en aan de overlegpartners is deze toepassing ook kenbaar gemaakt.



### *3 1 het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

De raad heeft op 10 oktober 2017 de grondexploitatie vastgesteld voor dit project. Daarbij is voorzien in een reeds toegekende en verantwoorde subsidie van de provincie, een tekort in de grondexploitatie waarvoor de raad een voorziening heeft getroffen en een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar Synchroon waarmee de opbrengsten uit de verkoop van de grond zijn geborgd. Hierdoor is het kostenverhaal voor dit project anderszins verzekerd en hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Kanttekeningen**

#### *2 1 Grondtransactie met Rijkswaterstaat is nog niet afgerond*

Wij zijn nog constructief in gesprek met Rijkswaterstaat over de aankoop van circa 100 m<sup>2</sup> grond. De verwachting is dat deze grondtransactie plaatsvindt in 2019.

### **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 60 woningen op de locatie 'Zelling Onderneming'.

### **Wettelijk kader**

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht
- Crisis en Herstelwet

### **Beleidskader**

- Structuurvisie Zuidplas 2030
- Welstandsnota Zuidplas 2015
- Woonvisie 2018

### **Financiën**

De financiële toelichting is opgenomen in argument 3.1 van dit voorstel.

### **Communicatie/Participatie**

Voor het project Zelling Onderneming zijn twee informatieavonden georganiseerd, namelijk op 27 september 2017 en 11 oktober 2018. Deze avonden zijn goed bezocht. Daarnaast hebben individuele gesprekken plaats gevonden met de naastliggende bedrijven en de stichting die de molen beheert. Ook zijn vragen van omwonenden de laatste tijd per mail of in persoonlijk contact beantwoord. Aangezien op de laatste inloopavond niet gebleken is dat er veel behoefte of onduidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan, is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan en het organiseren van een informatieavond specifiek voor het bestemmingsplan. Wel heeft wettelijk vooroverleg plaats gevonden met de vooroverleg partners. Communicatie en participatie heeft daarnaast met verschillende individuele partijen in de buurt plaatsgevonden. Daarnaast is met diegenen die nu een zienswijze hebben ingediend, meermaals gesproken en/ of contact geweest. Dit heeft uiteindelijk geleid tot drie ingediende zienswijzen.

### **Aanpak**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan 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



**onderwerp**  
Vaststellen bestemmingsplan Zelling Onderneming

**registratienummer**  
R19 000066

---

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 ter inzage termijn onherroepelijk.

**Bijlagen**

- 1 Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) bestemmingsplan Zelling Onderneming (Z19 001232)
- 2 Bestemmingsplan Zelling Onderneming, verbeelding (Z19 001239)
- 3 Bestemmingsplan Zelling Onderneming, planregels (Z19 001236)
- 4 Bestemmingsplan Zelling Onderneming, plantoelichting (Z19 001238)
- 5 Bestemmingsplan Zelling Onderneming, beeldkwaliteitsplan (Z19 001240)
- 6 Bestemmingsplan Zelling Onderneming, bijlageboek (Z19 001234)
- 7 Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Zelling Onderneming (Z19 001540)
- 8 Technische vragen SP en CU-SGP vaststelling Zelling Onderneming (Z19 001660)

---

Met vriendelijke groet,  
college van burgemeester en wethouders,

S Stoop,  
Burgemeester

R C L Heijdra  
gemeentesecretaris



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019;

gelet op de 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 'Zelling Onderneming' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zelling Onderneming' (NL.IMRO.1892.ZellingondNwk-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan 'Zelling Onderneming' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16/07/2019

De raad voornoemd,  
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

S. Stoop