

## Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 6

---

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Agendapunt:         | Vaststelling bestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon |
| Zaaknummer:         | 50081                                               |
| Programma:          | Ruimte en wonen                                     |
| Commissie:          | Ruimte                                              |
| Portefeuillehouder: | P.J. Bekker                                         |
| Onderdeel van:      |                                                     |
| Informatie bij:     | Y. Smeets / H. van Gogh                             |

---

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon

### Samenvatting

---

#### Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon' met kenmerk: NL.IMRO.0353.DeKroon-Va01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Aanleiding voor dit voorstel

Eerder informeerden wij u al per brief over het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan (d.d. 14 december 2021, 1025737) en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (01 november 2022, 50081). In vervolg hierop leggen wij nu het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor.

#### Bestemmingsplan is vereist voor ontwikkeling bedrijvenpark

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijvenpark van netto ca 9 hectare ingeklemd tussen de rijksweg A2, de N210 (Weg der Verenigde Naties) en de Hollandsche IJssel. Deze strook grond zal worden ontwikkeld als Bedrijvenpark De Kroon (voorheen Bedrijvenpark A2 zone). Het terrein sluit aan op het bestaande bedrijventerrein 'Over Oudland' dat ten westen van de N210 ligt. Betreffende gronden kennen voornamelijk de agrarische bestemming en voorzien niet in de ontwikkeling hiervan. Zodoende is voorliggend bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van dit bedrijvenpark mogelijk te maken.

#### Bestemmingsplan is in lijn met het provinciaal beleid

Met het opnemen van het Bedrijvenpark De Kroon in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is een belangrijke stap gezet in de planontwikkeling van een bedrijvenpark voor de lokale en (sub)regionale behoefte. Deze structuurvisie is vervangen door de Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht. Hierin is bovenstaande reservering overgenomen evenals in de Interim Omgevingsverordening waaruit de realisatie van een dergelijke bedrijventerrein onder voorwaarden voorzien wordt. Voorliggende ontwikkeling voldoet hieraan nu dit plan tevens opgenomen is in het provinciale 'Kader voor regionale programmering wonen en werken'. Zodoende is voorliggend bestemmingsplan in lijn met het provinciaal beleid.

#### Bestemmingsplan voldoet aan de meegegeven kaders

U heeft op 9 juli 2020 (vaststelling herijkte nota van uitgangspunten De Kroon) groen licht gegeven voor de nadere uitwerking van stedenbouwkundige visie alsmede het opstellen van een conceptbestemmingsplan op basis van de herijkte Nota van uitgangspunten bedrijventerrein De

Kroon. Voorliggend bestemmingsplan geeft hier invulling aan en is conform deze uitgangspunten opgesteld. Tevens hebben wij op 22 oktober 2022 de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) welke ook nadere invulling geven aan uw besluit en de achtergrond en toetsingskader vormen bij dit bestemmingsplan.

Tussentijds heeft er een verkenning plaatsgevonden ten aanzien van een alternatief plan waarbij de wijze van verkaveling en het type bedrijventerrein heroverwogen werden. Hierbij is onder andere uw Commissie Ruimte betrokken in een werksessie op 21 juni 2022. Echter, ontwikkelaar heeft ervoor gekozen dit alternatieve plan niet door te zetten. Zodoende is het oorspronkelijke plan wederom opgepakt welke als genoemd voldoet aan de meegegeven kaders.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed en voldoet in kader van de goede ruimtelijke ordening  
Voorliggend bestemmingsplan is zowel intern als extern beoordeeld. Onder andere op de diverse omgevingsaspecten door betrokkenheid van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Tevens is dit plan binnen de ambtelijke organisatie voorgelegd en afgestemd. De motivering als opgenomen in voorliggend bestemmingsplan achten wij dan ook voldoende voor vaststelling. Inhoudelijk verwijzen wij in hoofdzaak naar deze toelichting, hier benoemen we enkele hoofdpunten:

- In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein nader onderzocht. Hieruit blijkt dat met realisatie van het bedrijventerrein wordt voorzien in een belangrijk deel van de behoefte hieraan.
- Voor de locatie aan de Hoogland 7/7A is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Als eigenaar de bewoning ter plaatse staakt neemt ontwikkelaar de gronden over en wordt dit betrokken bij het bedrijventerrein. Namens eigenaar van de locatie is een schriftelijke verklaring ontvangen dat deze op de hoogte is van de consequenties voor zijn situatie. Tevens is bij het persoonsgebonden overgangsrecht een zonering opgenomen waarmee een aanvaardbaar leefklimaat wordt geborgd. Opname van een dergelijk overgangsrecht wordt bij eventueel behandeling van beroep altijd kritisch gezien. Wij zijn van oordeel dat voorliggende wijze van bestemmen de juiste oplossing is voor deze situatie en de motivering hiertoe volstaat.
- Voor het bedrijventerrein zal in de gebruiksfase sprake zijn van een stikstofdepositie in het meest nabij gelegen Natura2000 gebied. Doordat via het bestemmingsplan het gebruik van een gasaansluiting en fossiele brandstoffen voor stationaire bronnen uitgesloten is wordt deze depositie beperkt. De beperkte resterende depositie wordt gecompenseerd door de beëindiging van het agrarisch grondgebruik. Deze werkwijze is afgestemd met de provincie als bevoegd gezag. Hiermee achten wij de motivatie op dit punt voldoende voor vaststelling.
- De verkeersafwikkeling op de N210 is een belangrijk aandachtspunt voor de provincie. Het effect van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze situatie is uitvoerig onderzocht en opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Provincie is voornemens om de rotonde Nelson Mandelaplein om te vormen tot een kruispunt met verkeersregelingsinstallatie. Met deze maatregel is berekend dat er een acceptabele verkeersafwikkeling wordt bereikt. De ombouw van de rotonde wenst de Provincie Utrecht te combineren met groot onderhoud aan een deel van de N210.
- Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit: separaat aan dit bestemmingsplan hebben wij een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige visie vastgesteld. Deze kaders zullen gehanteerd worden bij verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Op deze wijze wordt de gewenste stedenbouwkundige situatie en beeldkwaliteit voorzien.
- Op basis van de Wet milieubeheer dient bij een aantal categorieën van ontwikkelingen een milieueffectrapport opgesteld te worden en tevens een aanvullende procedure doorlopen te worden. Voor voorliggende ontwikkeling is dit niet aan de orde als ook gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Zodoende hebben wij besloten dat het opstellen van een dergelijk milieueffectrapport niet vereist is.
- 

#### Benodigde planologische procedure is doorlopen

Voorliggend bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en is in voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegd. Tevens is het bestemmingsplan in kader van vooroverleg toegestuurd aan de verschillende vooroverlegpartners. De ingediende reacties zijn verwerkt in de nota van beantwoording welke onderdeel vormt van de toelichting. Ten aanzien van het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Een van deze zienswijzen, namens eigenaar van Hoogland 7/7A, is



ingetrokken. Overige twee zienswijzen zijn vanuit beheerder van een gasleiding en namens Rijkswaterstaat ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van beantwoording welke als bijlage 23 bij de toelichting gevoegd is. De zienswijze inzake de gasleiding heeft niet geleid tot een aanpassing maar wordt betrokken bij het opstellen van het gemeente brede Omgevingsplan. De zienswijze namens Rijkswaterstaat heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen maar vraagt vooral om extra aandacht voor de verkeerssituatie. Hiermee leiden deze zienswijzen niet tot een ander standpunt zodat wij dit bestemmingsplan aan u voorleggen ter vaststelling.

#### Participatie en betrokkenheid belanghebbenden

Als benoemd is de planologische procedure doorlopen waarbij de mogelijkheid is geboden om te reageren op het bestemmingsplan. Daarnaast wordt voor dit project een website bijgehouden door de gemeente en de ontwikkelaar waarop de relevante informatie te vinden is. Ook zijn er enkele informatieavonden gehouden om geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken.

Verder heeft ontwikkelaar veelvuldig contact gehad met private grondeigenaren binnen het plangebied. Dit betreft onder andere de eigenaar van Hoogland 7/7A. Met deze partijen is overeenstemming bereikt zodat dit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Gezien het beperkt aantal ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de intrekking van de zienswijze namens eigenaar van Hoogland 7/7A achten wij de belangen van partijen voldoende betrokken.

#### Economische uitvoerbaarheid en exploitatieplan

De economische uitvoerbaarheid voor voorliggende ontwikkeling dient gewaarborgd te zijn (i.k.v. art. 6.12 Wro). Voor betreffende locatie geldt dat gemeente een grondpositie heeft en de ontwikkeling in samenwerking met de ontwikkelaar gestart is. Tussen gemeente en ontwikkelaar zijn diverse overeenkomsten in dit kader getekend. Belangrijk is dat vastgelegd is dat ontwikkelaar de plankosten draagt inclusief de exploitatiebijdrage alsook het risico op eventuele planschade. Zodoende is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en stellen wij u voor om geen exploitatieplan op te stellen.

---

#### **Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis**

- 15 juni 2013: vaststelling nota van uitgangspunten bedrijventerrein De Kroon.
- 9 juli 2020: vaststelling herijkte nota van uitgangspunten voor bedrijventerrein De Kroon (zaak 829705), bij vaststelling aangevuld met amendementen A10, A11 & A12.
- 14 september 2021: raadsinformatiebrief ter inzage voorontwerpbestemmingsplan (zaak 1025737).
- 1 november 2022: raadsinformatiebrief ter inzage ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon, tevens ter inzage Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan (zaak 50081).

#### **Wettelijk kader of beleidskader**

Vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid op basis van art. 3.8 Wro.

#### **Alternatieven**

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen redenen hiertoe. De ruimtelijke procedure is op een juiste wijze doorlopen en in de stukken is voorzien in een ruimtelijke motivering ten aanzien van voorgestelde ontwikkeling. Mocht het de wens zijn over te gaan tot het niet vast stellen dan dient hiertoe eerst de benodigde ruimtelijke motivering opgesteld te worden.

#### **Kanttekeningen en / of risico's**

- Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij afdeling Bestuursrecht Raad van State. Gezien de ingekomen zienswijzen verwachten wij niet dat hier gebruik van wordt gemaakt.

- Daarnaast kan er een verzoek om planschade ingediend worden vanwege de impact van deze planologische wijziging op de waarde van onroerend goed. Hiertoe is een overeenkomst met ontwikkelaar aangegaan zodat dit risico naar deze partij verlegd is.
- 

## **Uitvoering**

### Kosten

De kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de benodigde ambtelijke inzet worden door ontwikkelaar voorzien.

### Planning

Na vaststelling zal het besluit hiertoe voor een periode van zes weken ter inzage liggen en is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de afdeling Bestuursrecht Raad van State. Inzake de ontwikkeling wordt verder gewerkt aan de voorbereiding tot het bouwrijp maken van betreffende gronden. De verkoop van de bedrijfskavels start na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

### Duurzaamheid

Er wordt op diverse manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader uiteen gezet.

### Participatie

Als benoemd in het advies is de planologische procedure doorlopen inclusief het ter inzage leggen van voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan. Tevens hebben er informatieavonden plaatsgevonden en is door ontwikkelaar veelvuldig contact gezocht met de grondeigenaren.

### Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal gepubliceerd worden en het bestemmingsplan zal op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst worden. Indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijze en de commissievergadering vooruitlopend op voorliggende vaststelling.

---

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Bedrijvenpark De Kroon, NL.IMRO.0353.DeKroon-Va01

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023, zaaknummer 50081

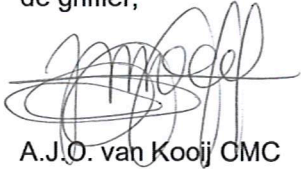
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon' met kenmerk: NL.IMRO.0353.DeKroon-Va01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

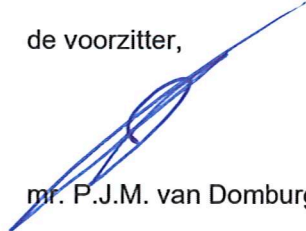
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 11 mei 2023.

de griffier,



A.J.O. van Kooij OMC

de voorzitter,



mr. P.J.M. van Domburg

**Joris Moes**  
Plv. raadsgriffier

