

Aan
Burgemeester en Wethouders

Datum
9 september 2021

Steller		Documentnummer		Afdeling	
S.L. Strauss		00500000222345		Ruimtelijke plannen en vergunningen	
Doorkiesnummer		Communicatie		Portefeuillehouder	
9423		Nee		W.P. van der Es/E.J. de Jonge	
Kabinet		Brief bijgevoegd		Te volgen procedure	
Ja		Nee			
Rubriek	Advies	Raadsvoorstel bijgevoegd		Raadscommissie:	
A	1	Ja		Bestuur, Ruimte en Samenleving	



Advies

Zeewolde

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van besluiten Trekkersveld IV

Beslispunten

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel;
2. In te stemmen met de anterieure overeenkomst;
3. Een hogere waarde voor de percelen Helling 1, Ossenkampweg 12, Ossenkampweg 16 en Ossenkampweg 20 vast te stellen;

Aan	Datum	
Burgemeester en Wethouders	9 september 2021	
Steller	Documentnummer	Doorkiesnummer
S.L. Strauss	00500000222345	9423

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Trekkersveld IV met MER en onderzoeken, het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan verruiming geluidzone Trekkersveld, het Beeldkwaliteitplan Trekkersveld IV en Datacenter Campus vanaf 24 februari tot en met 6 april 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over de plannen kenbaar te maken. Er zijn in totaal 166 zienswijzen ingediend, één daarvan is ingetrokken en daarom inhoudelijk niet meegenomen in de reactienota (nummer 76). Bijgevoegd is een concept-raadsvoorstel met bijlagen (bijlage 1) en concept-raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (bijlage 2).

De ontwerpstukken zoals deze ter inzage hebben gelegen zijn ivm de omvang van deze stukken niet bijgevoegd. Verwezen wordt hiervoor naar de website: <https://www.zeewolde.nl/trekkersveld-4/ontwerpplannen-trekkersveld-4>.

Argumenten

1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken

Na vaststelling en inwerkingtreding van de besluiten kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

1.2 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerp-plan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, Integraal overgenomen en voorzien van een beoordeling.

De zienswijzen leiden wel tot planwijzigingen, deze zijn opgenomen in bijlage 3 bij het raadsvoorstel, de Lijst met wijzigingen.

1.3 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan Trekkersveld IV alsmede het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan Trekkersveld IV, ook zijn er ambtelijke nog enkele aanpassingen voorgesteld

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen hebben onder andere betrekking op het mogelijk maken van grondgebonden zonne-energie middels een binnenplanse afwijking, betere koppeling tussen beeldkwaliteitsplan en regels en er zijn op verzoek van Tennet een aantal wijzigingen voorgesteld die specifiek voor het onderstation zijn. Voor het beeldkwaliteitsplan worden wijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de omvang van beplanting en de uiterlijke verschijningsvorm van hekwerken en wordt er meer structuur aangebracht in het soort maatregelen dat wordt opgenomen. Zo komt er een betere grens tussen dat

Aan

Datum

Burgemeester en Wethouders

9 september 2021

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

S.L. Strauss

00500000222345

9423

wat geregeld wordt in het bestemmingsplan (omvang bebouwing) en de echte beeldkwaliteitseisen.

Ambtshalve is een wijziging voorgesteld om een onvolkomenheid te herstellen in een eerder opgenomen aanduiding. Daarnaast zijn er wijzigingen opgenomen die zien op het mogelijk maken van de benodigde mitigatie in het kader van de Wet Natuurbescherming. Voor het beeldkwaliteitsplan zijn de wijzigingen vooral tekstueel van aard.

1.4 Het beeldkwaliteitsplan is als onderdeel van de Welstandnota nodig om een kader te bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van dit project en dit te kunnen waarborgen

Voor het perceel is globaal een eerste versie van een stedenbouwkundig concept opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten geformuleerd die richting geven aan de verdere uitwerking. Het stedenbouwkundig concept is als bijlage 2 opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Trekkersveld IV. Het stedenbouwkundig concept is nadien uitgewerkt in het inrichtingsplan (zie bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan) en in het beeldkwaliteitsplan (opgenomen onder bijlage 4 van het ontwerp bestemmingsplan). Het beeldkwaliteitsplan moet als onderdeel van de Welstandnota worden vastgesteld. De zienswijzen geven aanleiding om het beeldkwaliteitsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen, zoals is opgenomen in beslispunt 2 en argument 2.1 van het raadsvoorstel.

1.5 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken

Door de uitbreiding van het bedrijventerrein is verruiming van de huidige geluidzone rondom Trekkersveld noodzakelijk. Tegen dit ontwerp plan zijn 3 zienswijzen ingekomen (zie nummer 161, 162 en 164 in bijlage 2). De zienswijzen geven geen aanleiding om de verruiming van de geluidzone Trekkersveld gewijzigd vast te stellen.

2.1 Met een gesloten anterieure overeenkomst is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trekkersveld IV' wordt in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien onder andere het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

9 september 2021

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000222345

Doorkiesnummer

9423

overeenkomst over grondexploitatie).

3.1 Zonder hogere waarde besluiten kan de uitbreiding van Trekkersveld IV planologisch niet worden vastgesteld

Het verruimen van de geluidscontour heeft consequenties voor een viertal woningen aan de Helling c.q. de Ossenkampweg. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt ter plaatse van vier woningen overschreden tot maximaal 53 dB(A). Deze geluidbelasting is lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A). De geluidbelasting bij deze woningen wordt met name bepaald door de uitbreiding met milieucategorie 3 inrichtingen grenzend aan Trekkersveld III en door het bestaande industrieterrein. Het datacenter draagt bij deze woningen slechts in beperkte mate bij aan de geluidbelasting. Zonder dat een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, kan het bestemmingsplan voor de nieuwe geluidszone van het gezondeerd industrieterrein niet worden vastgesteld. De procedure tot vaststelling van de herziening van bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van de geluidszone gaat gelijktijdig (lees gecoördineerd) met die van Trekkersveld IV. Het besluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde moet door uw college zijn genomen voordat de bestemmingsplannen worden vastgesteld door de raad. Er is door 3 van de eigenaren een zienswijze ingediend op zowel de bestemmingsplannen als het hogere waarde besluit, deze zienswijze en de reactie daarop zijn opgenomen als bijlage in het besluit.

Kantttekeningen

Er is nog onzekerheid over de planning van de vergunningen. Omdat de coördinatieregeling wordt toegepast, worden de vast te stellen plannen en de definitieve vergunningen en andere besluiten gelijktijdig voor beroep bij één instantie (de Raad van State) ter inzage gelegd. De ontwerpvergunningen moeten nog ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Dit betekent dat we op dit moment nog niet met zekerheid kunnen zeggen hoe snel na een besluit van de raad de stukken ter visie kunnen worden gelegd voor de beroepsprocedure.

Financiële toelichting

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trekkersveld IV' wordt in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Aan

Burgemeester en Wethouders

Datum

9 september 2021

Steller

S.L. Strauss

Documentnummer

00500000222345

Doorkiesnummer

9423

indien onder andere het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie).

Voor het deel van het plangebied met de 35 ha aan bedrijventerrein vindt kostenverhaal plaats via gronduitgifte. Met de initiatiefnemer van het datacenter wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat bij de vaststelling van het plan geen exploitatieplan nodig is.

Aanpak/uitvoering

De indieners van een zienswijze worden gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling in de raadscommissie op 1 december 2021. Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

De hogere waarden besluiten volgen dezelfde procedure als het bestemmingsplan Trekkersveld IV. Dit betekent dat de bekendmaking van de besluiten gelijktijdig is met de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan. Tot die tijd zijn deze besluiten kabinet.

Communicatie

Zie aanpak/ uitvoering

Overige ondersteunende diensten en OR

Dit voorstel is inhoudelijke afgestemd met het team Wonen en Economie.

Bijlagen

1. Concept raadsvoorstel inclusief bijlagen
2. Concept raadsbesluit
3. VERTROUWELIJKE bijlage (AO)
4. VERTROUWELIJKE besluiten hogere waarden Helling 1, Ossenkampweg 12, 16 en 20

Agendapunt 2

Onderwerp

Advies z210106519 d.d. 9 september 2021 van team Ruimtelijke plannen en vergunningen over voorstel tot vaststelling van besluiten Trekkersveld IV

Beslispunten

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel;
2. In te stemmen met de anterieure overeenkomst;
3. Een hogere waarde voor de percelen Helling 1, Ossenkampweg 12, Ossenkampweg 16 en Ossenkampweg 20 vast te stellen;

Besluit

Beslispunt 1 en 3 conform.

De stand van zaken t.a.v. punt 2 wordt mondeling toegelicht.

Op basis van deze toelichting heeft het college vertrouwen in het aangaan van de anterieure overeenkomst. Het college neemt hierover uiterlijk 30 november 2021 het besluit.



Zeewolde