

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: Z/21/086872

Documentkenmerk: 201801

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Plasweg 24,24a, 41 en Polderweg 2

Portefeuillehouder: M. Kortleven

Datum besluitvormende raad: 23 februari 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2

Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2 (NL.IMRO.0627.BPPlasweg2424aen41-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.
2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Inleiding

In Waddinxveen is de Vredenburglaan aangelegd door de provincie Zuid-Holland. Deze weg loopt over het adres Plasweg 18/18a. Daarom zijn de gronden bij dit adres aangekocht door de Provincie. De bedrijfswoning en loods zijn inmiddels gesloopt. De vroegere eigenaar is ook eigenaar van de adressen Plasweg 41 en Polderweg 2 (hierna Polderweg 2) en Plasweg 24/24a (hierna Plasweg 24). De eigenaar wenst op het adres Polderweg 2, twee (2) bedrijfsloodsen te bouwen. Op Plasweg 24 wenst de eigenaar een overkapping met een (1) gevelwand te bouwen voor de bestaande paardenhouderij. Hiermee kan de eigenaar de verdwenen mogelijkheden van Plasweg 18 als gevolg van de aanleg van de Vredenburglaan compenseren.

Deze bedrijfsbebouwing in een lichte milieucategorie ligt in een overgangsgebied naast het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Glasporel+, waar bedrijven zijn toegestaan in hogere milieu categorieën.

Gelijktijdig wordt een vergroting van het agrarisch bouwvlak van de paardenhouderij annex paardenpension aan de Plasweg 24 mogelijk gemaakt om een vergunde, maar niet gerealiseerde, agrarische schuur achter het perceel Plasweg 18 buiten het huidige bouwvlak te kunnen realiseren.

Hierdoor kan de agrarische bedrijfsvoering van de paardenhouderij worden verbeterd.

Om aan beide planinitiatieven medewerking te verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan maakt de bedrijfsverplaatsing naar de vervangende locatie aan Polderweg 2 en de bouw van een overkapping met een (1) gevelwand aan Plasweg 24 juridisch planologisch mogelijk (zie bijlage 2).

Het ontwerpbestemmingsplan lag, van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021, 6 weken ter inzage. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl

Er zijn geen reacties binnengekomen van vooroverlegpartners. Er zijn twee (2) schriftelijke

zienswijzen ontvangen. Dit advies is bedoeld om de nota van beantwoording (zie bijlage 1) en het bestemmingsplan (zie bijlage 2) vast te stellen.

Onderbouwing voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt vastgesteld en het bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2 (NL.IMRO.0627.BPPlasweg2424aen41-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen

Zienswijze 1.

De briefschrijver geeft aan dat in de afgelopen jaren de paardenhouderij annex paardenpension qua bebouwing enorm is uitgebreid. Zelf heeft hij al decennia manege Reigersburg in exploitatie, gevestigd aan de Plasweg/Zevende Tochtweg in Waddinxveen.

Briefschrijver heeft geen bezwaar tegen de paardenhouderij, maar maakt bezwaar tegen het door de gemeente gehanteerde woordgebruik voor de overkapping van een manege, omdat hier geen manege is toegestaan. Hij verzoekt dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat exploitatie en uitoefening van een manege en/of activiteiten voor een manege op locatie Plasweg 24, 24a niet wordt toegestaan.

Ook mist hij een onderbouwing over de noodzaak tot het realiseren van een overkapping.

Reactie gemeente zienswijze 1.

In de bestaande planologische situatie mag het bestaande bouwvlak voor 100% worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing (2.386 m²) beperkt tot maximaal 2.400 m² van het ca. 5.670 m² grote bouwvlak, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord. Dit houdt in dat het bebouwingspercentage naar beneden wordt bijgesteld tot 42%.

Daarnaast wordt een geringe vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt voor een overkapping, met één gesloten wand langs de Vredenburglaan. Deze overkapping is beperkt tot maximaal 770 m².

De gemeente deelt de opvatting van de briefschrijver dan ook niet dat er sprake is (geweest) van een aanmerkelijke uitbreiding van de bebouwing wanneer dat afgezet wordt tegen de geldende planologische bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak, zoals dat momenteel is opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas Noord.

De zienswijze geeft ten aanzien van dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Van het bezwaar tegen het door de gemeente gehanteerde woordgebruik 'voor de overkapping van een manege' volgt de gemeente wel de zienswijze van de briefschrijver.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels:

- a. Aanpassing van artikel 3.1, sub c, door na 'paardenpension' de tekst als volgt te wijzigen: 'met daaraan ondergeschikt het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden en/of pony's';
- b. Toevoegen nieuwe begripsbepaling: 'ondergeschikte activiteit: een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang, zodat de functies waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft'.
- c. De plantoelichting: Paragraaf 2.1, onder kopje 'deelgebied Plasweg 24/24a', de tekst aan te passen conform het bepaalde onder a.

Zienswijze 2.

Nadat initiatiefnemer en zijn adviseur in overleg zijn getreden met briefschrijver, om de

aangepaste plannen mondeling nader toe te lichten, heeft deze zijn zienswijze ingetrokken.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording' (zie bijlage 1).

Verkeer is goed geregeld en parkeren verdient aandacht bij de uitvoering

Deelgebied Plasweg 41 en Polderweg 2, waarop de 2 bedrijfsverzamelgebouwen komen, wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen uitrit op de Polderweg. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone. De Polderweg wordt in noordelijke richting via de nieuwe rotonde ontsloten op de regionale infrastructuur van waaruit ook het bedrijvenpark Glasparel+ bereikbaar is. Via deze nieuwe bovenlokale weg zijn de A12 en A20 te bereiken.

De Zesde Tochtweg zelf heeft voldoende capaciteit om deze functiewijziging op te vangen omdat de verkeersintensiteit van deze weg zeer laag is.

Deelgebied Plasweg 24, 24a, met de paardenhouderij annex –pension, wordt ontsloten via de bestaande uitrit op de Plasweg. In de nieuwe situatie verandert deze ontsluiting niet. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet dit blijken.

Beeldkwaliteit heeft extra aandacht

Voor, met name de inpassing van het bedrijfsverzamelgebouw, is een landschapsinrichtingsplan gemaakt met als doel ervoor te zorgen dat het samenspel tussen beplanting en architectuur op een esthetisch verantwoorde wijze wordt uitgevoerd, zodat de gewenste beeldkwaliteit ontstaat. De uitvoering hiervan is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Ook wordt in dit plan extra aandacht besteed, wanneer je het gebied passeert, zichtbaar en voelbaar wordt dat het gebied in een overgangszone ligt tussen het bedrijvenlandschap van Glasparel+ en de cultuurhistorische Plasweg. Om deze rede is gekozen voor bebouwing met een maximum hoogte van 7 meter, een oriëntatie van het bedrijfsverzamelgebouw richting de nieuwe Bentwoudlaan en het in ontwikkeling zijnde bedrijvenlandschap met een ontsluiting vanaf de Polderweg.

Het plan past binnen beleid en regelgeving

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met Rijks, provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

Voor een verdere onderbouwing van de inpassing van het plan, ten aanzien van beleid en regelgeving, kan de toelichting van het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

Er zijn geen milieubelemmeringen aanwezig

Door het ODMH werden wel enige aandachtspunten naar voren gebracht die nog onvoldoende zijn uitgewerkt:

- Bedrijven en milieuzonering (nadere onderbouwing borging afstanden);
- Duurzaamheid (duurzaamheidsmaatregelen vastleggen in de regels);
- Bodem (aanvullend bodemonderzoek uitvoeren).

De gemaakte opmerkingen van de ODMH over Bedrijven & milieuzonering, duurzaamheid en bodem zijn goed verwerkt.

2. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd. In een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn namelijk afspraken gemaakt over planschade en plankosten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal voor het bestemmingsplan dus op een andere manier verzekerd. Hierdoor wordt voldaan aan de Wet Ruimtelijke Ordening en hoeft er geen

exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Nadat de Raad het bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2 heeft vastgesteld, wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan de bouw van de bedrijfsgebouwen starten.

Bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2 (toelichting, verbeelding, regels en bijlagen)

Raadsbesluit

De Raad der gemeente Waddinxveen; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021; besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan Plasweg 24, 24a, 41 en Polderweg 2 (NL.IMRO.0627.BPPlasweg2424aen41-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 23 februari 2022;

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)