

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 74943

Documentkenmerk: 174577

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 18 september 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Abr. Kroesweg 2

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. Het bestemmingsplan Abr. Kroesweg 2 (NL.IMRO.0627.BPabrkroesweg2-0401) en de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Stadium Grow Lightning (SGL) is een bedrijf gespecialiseerd in technieken en (licht)machines om de kwaliteit van gras te verbeteren voor onder andere voetbalstadions wereldwijd. Het bedrijf is de laatste jaren erg gegroeid, de wens is om op het perceel gelegen aan de Abr. Kroesweg 2 een kantoor met werkplekken, opslag en teelt te realiseren om door te kunnen groeien en de bedrijfsvoering te verbeteren. Omdat het bedrijf nu niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' past is dit bestemmingsplan opgesteld. De werkzaamheden van SGL zijn passend binnen de omgeving en er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het plan. Er is geen sprake van negatieve invloed op milieu en de omgeving. Ook wordt het plangebied groen ingepast met streekeigen beplanting. Er komen genoeg parkeerplaatsen op eigen terrein voor werknemers en bezoekers. De bestaande brug wordt vervangen en verbreed, zo ontstaat er genoeg ruimte voor vrachtwagens om het perceel op te rijden zonder het verkeer aan de Abr. Kroesweg te hinderen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een bestemmingsplan opgesteld. Er zijn zienswijzen ingediend en deze zijn deels in het plan verwerkt. In een anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd tussen gemeente en de eigenaar over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Na deze periode is het bestemmingsplan onherroepelijk.

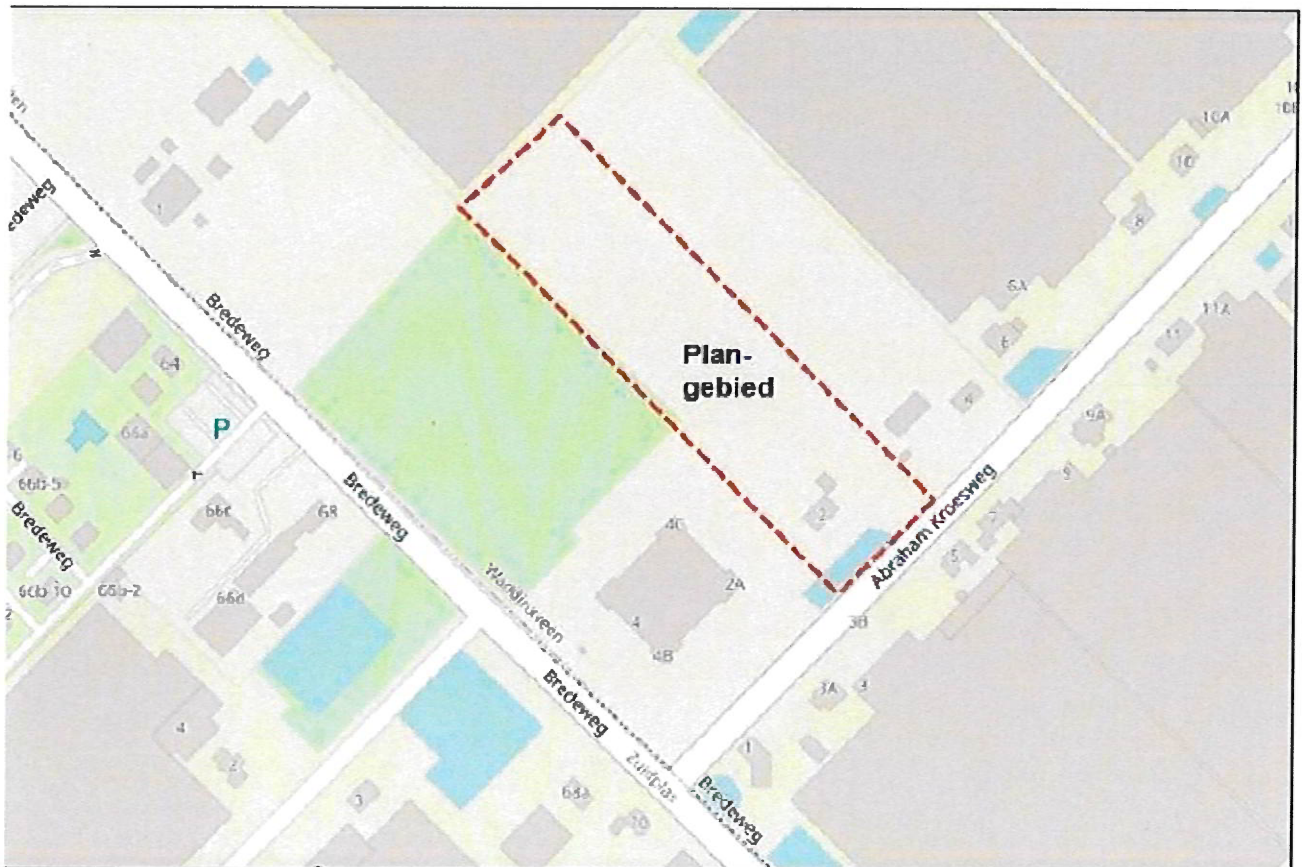
Inleiding

Stadium Grow Lightning (SGL), is een bedrijf gespecialiseerd in technieken en (licht)machines om de kwaliteit van gras te verbeteren voor onder andere voetbalstadions wereldwijd. Het bedrijf is de laatste jaren gegroeid.

De initiatiefnemer heeft daarom de wens om op het perceel gelegen aan de Abr. Kroesweg 2 een kantoor met werkplekken, opslag en teelt te realiseren om door te kunnen groeien en de bedrijfsvoering te verbeteren. De bestaande bedrijfswoning op dit perceel wordt momenteel gebruikt als tijdelijke kantoorruimte door SGL. Daarnaast worden kantoorruimtes in het bestaande kantoor van Porta Nova gebruikt. Dit bedrijf is verderop gelegen aan de Abr. Kroesweg 44. Dit is te klein om het groeiend aantal werknemers een goede werkplek te kunnen aanbieden. Naast deze kantoorruimtes worden er verspreid in het land opslagruimten gehuurd waar onderdelen en materialen zijn opgeslagen. Het bedrijf is in ontwikkeling en de faciliteiten voldoen niet meer. Het is hun wens om het bedrijf op één adres te vestigen.

Het geldende bestemmingsplan aan de Abr. Kroesweg 2 is "Zuidplas Noord". Het perceel heeft een grootte van circa 1,3 hectare met de enkelbestemming Agrarisch-glasmiscbouw. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat het kantoor niet in het huidige bouwvlak past en de gronden bestemd zijn voor

glastuinbouw. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bestemming om te zetten naar 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouw gerelateerd bedrijf', waardoor het bedrijf SGL op deze locatie de bedrijvigheid kan voortzetten. In dit voorstel leest u over de wenselijkheid om het bestemmingsplan (bijlage 1) vast te stellen.



Figuur 1: Plangebied in nabije omgeving

Beoogd resultaat/doel

Het bestemmingsplan maakt de voorgenomen bedrijfsontwikkeling juridisch planologisch mogelijk. De procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan is gestart voor 1 januari 2024 op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor wordt de bestemmingsplanprocedure op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet ook afgerond op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Abr. Kroesweg 2 (NL.IMRO.0627.BPabrKroesweg2-0401) en de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.

Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende documenten hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hiermee hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om bezwaren tegen het plan, in de vorm van zienswijzen, kenbaar te maken. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn deels verwerkt in het plan. Zo is er in de plantoelichting een paragraaf toegevoegd over lichthinder en is de paragraaf over waterhuishouding geactualiseerd. Voor het overige gaven de zienswijzen geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt u verwezen naar de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 3).

Planbeschrijving

Om SGL verder te kunnen ontwikkelen is uitbreiding noodzakelijk. Voor een goede bedrijfsvoering is het nodig om ruimte te hebben voor kantoor met werkplaats, waar de machines worden onderhouden en gerepareerd, opslag van machines en materialen, teeltkassen en boogkassen. Deze kassen zijn nodig om

het gras bloot te stellen aan verschillende soorten omstandigheden om zo, door onderzoek, de optimale groei te realiseren. Er is ook ruimte voor teelt in de buitenlucht.

Het plan in relatie tot de omgeving

In het zuidwesten van Waddinxveen is de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw vaak aanwezig. In Glasparel + is ruimte voor glastuinbouw, bedrijventerrein, groen en woningen. Aan de Bredeweg wordt vooral gewoond, soms met een bedrijf achter de woning. Aan alle linten zijn verschillende vormen van woningen aanwezig. Aan de Abr. Kroesweg is een glastuinbouw gerelateerd bedrijf aanwezig. Naast de Abr. Kroesweg 2 is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit verzoek past grotendeels bij het agrarisch- en glastuinbouwachtige karakter. Het kantoor sluit minder goed aan op de omgeving maar kan niet los worden gezien van het bedrijf en kan worden gezien als ondergeschikt aan de activiteiten die in de kassen plaatsvinden. Alles staat in het teken van kwalitatief hoogwaardig gras.

Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht: milieueffectrapportage, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie, ecologie en stikstof. De onderzoeksresultaten (bijlage 2) zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding. Overlast voor omwonenden door het licht van de machines wordt beperkt door mee te gaan in de lichturen van de bestaande glastuinbouw in de omgeving. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Ruimtelijke inpassing

Er komen genoeg parkeerplaatsen op eigen terrein voor zowel werknemers als bezoekers. De bestaande brug wordt vervangen en verbreed, zo ontstaat er genoeg ruimte voor vrachtwagens om het perceel op te rijden zonder het verkeer aan de Abr. Kroesweg te hinderen. Op het perceel is genoeg ruimte voor vrachtwagens om te kunnen draaien, zodat dit niet op de openbare weg hoeft te gebeuren. De vestiging van SGL zorgt voor een toename van ongeveer 54 verkeersbewegingen per dag, hier kan de Abr. Kroesweg in voorzien. De ruimte om de bedrijfswoning wordt groen ingericht met streekeigen beplanting. Om de bedrijfswoning worden streekeigen bomen geplant en de bedrijfsbebouwing wordt voorzien van groenbuffers in de vorm van streekeigen bomen, struiken en hagen. Verder past het bestemmingsplan binnen de omgevingsvisie Waddinxveen 2050.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt overeenkomstig de voorschriften van het BENG gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van Duurzaam bouwen en klimaatadaptief bouwen.

Financiële consequenties

Met het opstellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Er zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder andere het verrekenen van ambtelijke kosten, plankosten en over planschade.

De plankosten zijn geraamd op € 14.000 en deze kosten kunnen doorbelast worden aan de exploitant.

Daarnaast wordt een bijdrage van € 25.000 t.g.v. de Bovenwijkse Voorziening gedaan voor de uitgifte/ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, zie artikel 10.1 van anterieure overeenkomst.

De kosten uit deze overeenkomst worden bij de eerstvolgende actualisaties van de grondexploitatie en facilitaire projecten bij de Programmabegroting 2025-2028 via de MPG-sheet meegenomen. Voor jaarschijf

2024 zullen de wijzigingen verwerkt worden in de Burap.
Voor dit besluitstuk zijn er geen financiële gevolgen.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Na deze periode is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij binnen de beroepstermijn beroep/voorlopige voorziening wordt ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het voor de ontwikkelaar juridisch en planologisch mogelijk om binnen de grenzen van het bestemmingsplan uitvoering te geven aan het voorgestelde plan.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben vooroverlegpartners en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om bezwaren kenbaar te maken door een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording (bijlage 3) en waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omgeving.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan 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.

Bijlage(n)

1. Het bestemmingsplan Abr. Kroesweg 2 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Beoordeling omgevingsaspecten ODMH
3. Nota van beantwoording zienswijzen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2024 besluit:

1. Het bestemmingsplan Abr. Kroesweg 2 (NL.IMRO.0627.BPabrkroesweg2-0401) en de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

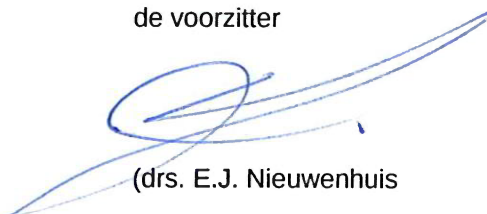
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 18 september 2024

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)