

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 77213

Documentkenmerk: 238171

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 16 april 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kromme Esse 4b

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. Het bestemmingsplan Kromme Esse 4b (NL.IMRO.0627.KrommeEsse4b-0401) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

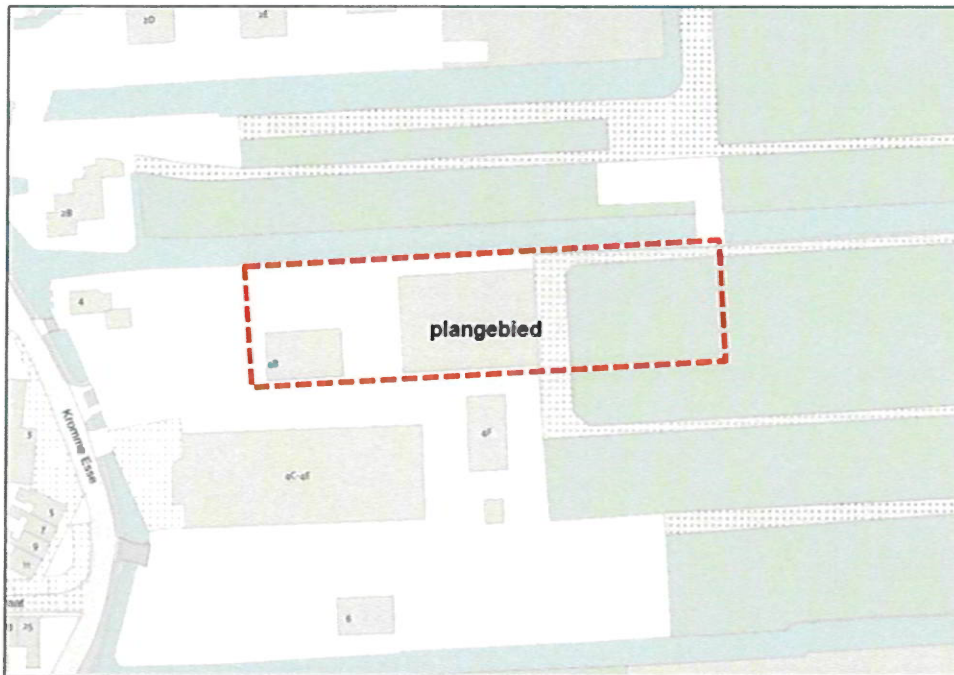
Publiekssamenvatting

Op Kromme Esse 4b in Waddinxveen is een sierteeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf maakt onderdeel uit van Bremmer Boomkwekerijen aan de Kromme Esse 6d. De eigenaar is van plan om een nieuwe bedrijfshal met kantoorruimte te bouwen waar nu nog een verouderde kas en een loods staan. Dit zorgt voor een verbetering van de bedrijfsvoering op deze locatie. Vrachtwagens bereiken nu makkelijker de bedrijfshal. In het plan is rekening gehouden met de doorzichten vanaf de Kromme Esse 4b naar de polder Bloemendaal en haar natuur- en landschapswaarden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad heeft op 16 april 2025 besloten het bestemmingsplan Kromme Esse 4b vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Kromme Esse 4b in Waddinxveen is een sierteeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf maakt onderdeel uit van Bremmer Boomkwekerijen dat is gevestigd aan de Kromme Esse 6d. Het plangebied ligt in het sierteeltconcentratiegebied. De eigenaar is van plan om een nieuwe bedrijfshal met kantoorruimte te realiseren waar nu nog een verouderde kas en een loods staan, zodat de bedrijfsvoering op deze locatie kan worden verbeterd. Om een aanpassing van het bouwvlak mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan maakt de voorgestelde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

Het plangebied ligt aan de Kromme Esse 4b in de polder Bloemendaal van het oostelijk gelegen buitengebied. Ten westen van de Kromme Esse ligt de Zeeheldenwijk. Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Kromme Esse 4c, 4d en 4e enkele bedrijven gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw, waaronder een groothandel in horeca met hierachter het sierteeltgebied. In westelijke richting staat een burgerwoning aan het bebouwingslint van de Kromme Esse 4. Het plangebied is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 1 - het plangebied

In dit raadsvoorstel wordt uitgelegd waarom dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat/doel

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe bedrijfshal met kantoorruimte op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan aangevuld met een akoestisch onderzoek, een maatwerkbesluit en een geactualiseerde verkeersparagraaf. Hierover leest u verderop in dit raadsvoorstel meer. Het bestemmingsplan is verder ongewijzigd. Dit raadsvoorstel is bedoeld om het bestemmingsplan Kromme Esse 4b (bijlage 1) aan te bieden voor vaststelling door de raad.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan Kromme Esse 4b (NL.IMRO.0627.KrommeEsse4b-0401) vast te stellen.*

Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt toe en er is voldoende parkeermogelijkheid

Op basis van de meest actuele CROW-normen (CROW 744, augustus 2024) is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie licht afgenomen ten opzichte van de eerder berekende cijfers die in het ontwerp bestemmingsplan waren opgenomen, op basis van de toen meest actuele CROW-normen (CROW 381, december 2018). Op het voorterrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen op eigen terrein op te vangen. Hier kunnen 26 parkeerplaatsen worden aangelegd, zoals zichtbaar is in figuur 3. Er wordt voldaan aan de parkeernorm. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor stalling van fietsen. Het laden van vrachtwagens vindt plaats via de twee dockshelters.

Het moederbedrijf van Bremmer Boomkwekerijen B.V. is gevestigd aan de Kromme Esse 6d. Tot op heden worden nagenoeg alle verzendingen van planten verstuurd vanaf laatstgenoemde locatie. Dat heeft veel vervoersbewegingen tot gevolg tussen de Kromme Esse 4b en 6d. Doordat de afleverhal op de Kromme Esse 6d onvoldoende is berekend op de toenemende afzet is het voornemen om ook directe verzending vanaf Kromme Esse 4b te laten plaats vinden. Hierdoor zal naar verwachting de verkeersdruk van vrachtverkeer tussen beide locaties op de openbare weg verminderen.

De agrarische bedrijfsactiviteiten hebben een gering effect op de verkeersbewegingen. Van deze beperkte toename in verkeersbewegingen op de omliggende wegvlakken bestaat maar 15% uit vrachtverkeer.

Als gevolg van de herschikking van bedrijfsactiviteiten, neemt de verkeersgeneratie met circa 26 motorvoertuigbewegingen per werkdag toe; waarvan 4 vrachtwagens per dag. De toename vindt verspreid over de dag plaats en is dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere

Architectural floor plan of a building complex. The plan includes the following elements:

- 2b**: A small building at the top left.
- 4**: A building on the left side, adjacent to a curved path labeled "Kromme Esse".
- 4a**: A large rectangular area at the bottom left.
- 4b**: A central area containing a "pen" (enclosure) and a "bestaande schuur" (existing barn).
- 4c**: A building at the top right, labeled "teethuizen".

Dimensions and area calculations are provided for several sections:

- A section on the left is labeled "7000".
- A section in the center is labeled "55638".
- A section on the right is labeled "30785".
- A section at the bottom right is labeled "3000".

aangegeven dat er nog een aanvullend onderzoek naar de toekomstige geluidsbelasting uitgevoerd moet worden. Dit is nodig door de nieuwe vervoersbewegingen van het bedrijf en het eventuele effect hiervan op nabijgelegen woningen.

Dit geluidsonderzoek is inmiddels uitgevoerd en beoordeeld door de ODMH.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er mechanische ventilatie moet worden aangebracht in de woningen aan de Kromme Esse 4 en 5. Daarnaast is er een maatwerkbesluit nodig. Deze twee maatregelen zijn nodig om een goed woonklimaat aan de Kromme Esse 4 en 5 te kunnen garanderen. In dit maatwerkbesluit zijn voorschriften voor de bedrijfsvoering vastgesteld. De bevoegdheid om dit maatwerkbesluit vast te stellen ligt bij het college. Het college heeft het maatwerkbesluit vastgesteld op 4 maart 2025. In zowel het maatwerkbesluit als het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de akoestische maatregelen, te weten het plaatsen van de mechanische ventilatie, door initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd alvorens het nieuwe bedrijfspand en bijbehorende bedrijfsvoering in werking mogen treden. Op die manier is een goed woon- en leefklimaat aan de woningen Kromme Esse 4 en 5 gegarandeerd. Het maatwerkbesluit is als bijlage 4 opgenomen.

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.

Duurzaamheid

De bestaande bedrijfsgebouwen op de Kromme Esse 4b zijn verouderd. De loods van 240 m² uit 1985 heeft een asbestdak, enkel glas en onvoldoende isolatie. De kas van 1.000 m² dateert van 2002. Deze verouderde kas wordt gebruikt als hal voor het oppotten. Het dak lekt en het werkklimaat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Bij het bouwen van het bedrijfsgebouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Voldaan wordt aan de eisen van de BENG voor de nieuwbouw. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen. Het dak wordt gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. Dit plan is passend in de koers naar een duurzaam Waddinxveen.

Participatie en communicatie

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de wettelijke participatieprocedure op grond van de toen geldende Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en is voor wettelijk verplicht vooroverleg verzonden aan vooroverlegpartners. Hiermee is voldaan aan de wet. Op basis van het overgangsrecht bij de Omgevingswet blijven in de verdere vaststellingsprocedure de regels van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld kan de initiatiefnemer niet verder met de plannen zoals in dit voorstel omschreven.

Financiële consequenties

Er is in december 2023 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. De plankosten zijn geraamd op € 15.000 en deze kosten kunnen doorbelast worden aan de exploitant.

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Juridische consequenties

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe bedrijfshal met kantoorruimte op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. De vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is daarom van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering/vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan vastgesteld heeft wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk geworden. Op dat moment is de voorgenomen ontwikkeling voor een nieuwe bedrijfshal met kantoorruimte planologisch en juridisch mogelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Kromme Esse 4b (toelichting en regels)
2. Beoordeling omgevingsaspecten ODMH
3. Akoestisch onderzoek
4. Maatwerkbesluit

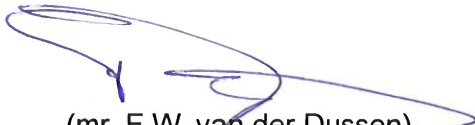
Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders
d.d. 4 maart 2025 besluit:

1. Het bestemmingsplan Kromme Esse 4b (NL.IMRO.0627.Kromme Esse4b-0401) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

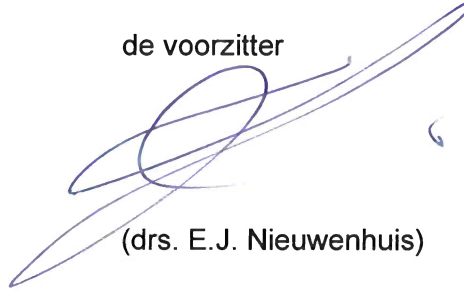
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 16 april
2025.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)