

Raadsvoorstel

Zaaknummer: [243405](#)

Documentnummer: 264111

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 11 juni 2025

Openbaar: Openbaar

Onderwerp: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - herziening bestemmingsplan Noordkade

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - herziening bestemmingsplan Noordkade' (NL.IMRO.0627.TAMBPNoordkade-0401) vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De gemeente Waddinxveen wil het bedrijventerrein Noordkade transformeren tot een nieuwe woonwijk met ongeveer 1500 woningen. Om de toekomstige ontwikkeling naar wonen mogelijk te maken is er in oktober 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat activiteiten, zoals uitbreiding van de huidige bedrijven, niet mogelijk zijn omdat dit de transformatie naar woningbouw kan hinderen. Er is een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd van 20 maart tot 1 mei. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de nota van beantwoording.

Met dit omgevingsplan voorkomt de gemeente dat nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik van bebouwing, ontwikkeld kan worden op bedrijventerrein Noordkade. De gemeente kiest er bewust voor om niet alle bedrijven te bevriezen, zoals in het voorbereidingsbesluit het geval was, maar voorlopig alleen de bedrijfsverzamelgebouwen uit te sluiten en naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik van bebouwing. Zo kan de gemeente verder werken aan het omgevingsplan voor de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied.

De raad heeft besloten om in te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het TAM omgevingsplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Waddinxveen wil het bedrijventerrein Noordkade transformeren tot een nieuw woongebied. De gemeenteraad heeft daarom op 26 januari 2022 de stedenbouwkundige visie voor het bedrijventerrein aan de Noordkade vastgesteld. De visie omschrijft de transformatie van het bedrijventerrein in een woongebied met kleinschalig werken en maatschappelijke voorzieningen.

Op 11 oktober 2023 is een voorbereidingsbesluit genomen om te zorgen dat op deze locatie geen nieuwe plannen voor bedrijvigheid kunnen worden gerealiseerd. Dit besluit heeft een looptijd die eindigt op 1 juli 2025. Na deze datum moet de gemeente weer plannen behandelen die op basis van het huidige omgevingsplan zijn ingediend. Dit geldt ook voor plannen die tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend. Het huidige omgevingsplan maakt de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen mogelijk en wijkt dus af van de toekomstvisie. Het voorbereidingsbesluit kan vanwege nieuwe wetgeving (Omgevingswet) niet worden verlengd en daarom is dit omgevingsplan nodig. De voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan voor het complete ontwikkelingsgebied heeft meer tijd nodig dan eerder was voorzien. Daardoor kan de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan voor het

complete ontwikkelingsgebied niet voor 1 juli 2025 in werking treden. Om te voorkomen dat plannen voor bedrijfsverzamelgebouwen worden ingediend die de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein in de weg zouden kunnen staan, worden die beschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit alvast opgenomen in een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is vanuit ruimtelijke en milieuafwegingen nodig omdat bij de transformatie naar woningbouw rekening moet worden gehouden met de milieubelasting van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Het plangebied komt grotendeels overeen met het voorbereidingsbesluit Noordkade. Er zijn percelen toegevoegd die onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Noordkade. Het plangebied is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Beoogd resultaat/doel

Met dit omgevingsplan wordt voorkomen dat nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik van bebouwing, ontwikkeld kan worden op bedrijventerrein Noordkade. Zo wordt voorkomen dat er aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen voor de bedrijven in behandeling moeten worden genomen, wat de toekomstige ontwikkeling naar woningbouw in de weg kan zitten. Dit plan is vanuit ruimtelijke en milieuafwegingen nodig omdat bij de transformatie naar woningbouw rekening moet worden gehouden met de milieubelasting van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Argumenten

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - herziening bestemmingsplan Noordkade' (NL.IMRO.0627.TAMBPNoordkade-0401) vast te stellen.

Per 1 juli 2025 loopt het vastgestelde voorbereidingsbesluit voor de Noordkade af. Hiermee loopt de gemeente het risico dat nieuwe initiatieven om bedrijfsverzamelgebouwen te ontwikkelen de transformatie van bedrijventerrein naar woonwijk in de weg staan. Met dit TAM-omgevingsplan kan de gemeente nieuwe aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen aan de Noordkade afwijzen. Deze aanvragen kunnen door bijvoorbeeld ruimtelijke en milieuafwegingen de transformatie naar woningbouw onmogelijk maken. Bij de transformatie naar woongebied moet namelijk rekening worden gehouden met de milieubelastende activiteiten van de bedrijven. De regelingen in het TAM-omgevingsplan voorkomen het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik van bebouwing. De overige bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk zijn op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan blijven toegestaan. Ook mag het gebruik van gronden en bouwwerken dat al bestond voor dit omgevingsplan worden voortgezet.

In artikel 16.30 van de Omgevingswet is geregeld dat op basis van de Algemene wet bestuursrecht een ontwerp TAM omgevingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd waarbij eenieder een zienswijze kan indienen. In artikel 11.1 Besluit elektronische publicaties is geregeld dat het ontwerp TAM-omgevingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld op het omgevingsloket. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 20 maart tot 1 mei 2025 ter inzage gelegen. De nota van beantwoording van de ingediende zienswijzen is opgenomen als bijlage 3. Hiermee is voldaan aan eerdergenoemde artikelen van de Omgevingswet.

De gemeenteraad is het bevoegde gezag om het definitieve TAM-omgevingsplan Noordkade vast te stellen. De gemeenteraad is eerder via kennisneming van het ontwerp TAM-omgevingsplan op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen van de Noordkade transformatie en wordt nu gevraagd om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

Per 1 juli 2025 vervalt de bescherming die met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit tot stand is gekomen. Na deze datum kunnen de aan de Noordkade gevestigde bedrijven weer aanvragen indienen die door de gemeente in behandeling moeten worden genomen. Ook moeten de tijdens deze periode ingediende aanvragen worden behandeld. Die aanvragen kunnen de woningbouwplannen in de omgeving Noordkade in de weg staan. Daarom is het van belang dat het TAM-omgevingsplan samen met de nota van beantwoording van de ingediende zienswijzen wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Het uitsluiten van de mogelijkheid om bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren heeft het risico op planschade (thans: nadeelcompensatie) tot gevolg. De bedrijfskavels kunnen niet meer verkocht worden met als doel een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren (wat ook het doel is van het omgevingsplan) waardoor de gronden minder waard kunnen zijn bij een verkoop. De eigenaren van de bedrijfskavels zouden deze schade bij de gemeente kunnen claimen. Een belangrijke mitigerende maatregel bestaat uit de samenwerking met de eigenaren, met name de drie eigenaren van de kavels met het grootste oppervlak in het gebied. Met deze samenwerking wordt afgesproken dat het gebied wordt getransformeerd zodat de functie bedrijvigheid (en dus de bedrijfsverzamelgebouwen) wordt vervangen voor wonen met kleinschalig werken. Er wordt dan door de betreffende eigenaren geen planschade geclaimd. Een andere mitigerende maatregel is de verwerving van de Wvg kavels. Wanneer de gemeente eigenaar is van een kavel vervalt het risico op planschade voor dat betreffende kavel. Omdat er op dit moment afspraken worden gemaakt met de eigenaren van de kavels met de grootste oppervlakten gaat het om een beperkt risico. Ook omdat het in de basis gaat om bedrijfslocaties waar nu nog geen bedrijfsverzamelgebouw aanwezig is. Het genoemde risico op planschade geldt daarom vooral voor de kleinere kavels aan de Noordkade.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de raad wordt het vastgestelde TAM-omgevingsplan op de gebruikelijke wijze openbaar bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan tegen het TAM-omgevingsplan beroep worden ingesteld. Na deze periode is het TAM-omgevingsplan onherroepelijk, tenzij binnen de beroepstermijn beroep wordt ingesteld. Zodra het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Participatie en communicatie

Het TAM-omgevingsplan wordt op de gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt.

Uitvoering/vervolg

Door het TAM-omgevingsplan Noordkade vast te stellen wordt de realisatie van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen in het projectgebied Noordkade voorkomen. Ondertussen wordt er verder gewerkt aan het omgevingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein Noordkade.

Bijlage(n)

1. TAM-omgevingsplan regels, motivering en verbeelding
2. Voorbereidingsbesluit Noordkade 2023
3. Nota van beantwoording van de ingediende zienswijzen op het TAM-omgevingsplan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Waddinxveen, gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025 besluit:

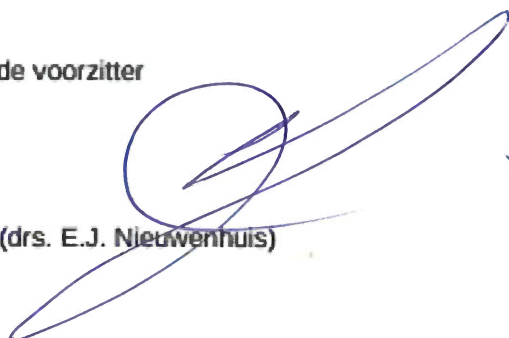
1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen en het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a - herziening bestemmingsplan Noordkade' (NL.IMRO.0627.TAMBPNoordkade-0301) vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 11 juni 2025.

de griffier

de voorzitter


(mr. F.W. van der Dussen)


(drs. E.J. Nieuwenhuis)