

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:

Documentkenmerk:

Portefeuillehouder: Albert Kerssies

Datum besluitvormende raad: 16 oktober 2024

Openbaar: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c

Voorgesteld besluit

De raad van Waddinxveen besluit:

1. Het bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c (NL.IMRO.0627.ZuidDwarsweg13c-0401) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Ten westen van de N457, aan de Overslagweg, ligt een stuk grond waarvan nu de bestemming agrarisch of bedrijf-dierenpension is. Het stuk grond is te klein voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Het dierenpension is verhuisd naar een andere locatie. De eigenaar van dit stuk grond wenst dit te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad heeft op 16 oktober 2024 besloten het bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Zuidelijke Dwarsweg 13c was een dierenpension en dierenasiel gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst in verband met aanleg van de Moordrechtboog (N457). Een ander deel van de gronden heeft de bestemming agrarisch. Voortzetting van deze bestemming is niet reëel. Het perceel is te klein om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Het perceel is nu in afwachting van een herontwikkeling in gebruik als grasland. Het plangebied, circa 1,5 ha groot, betreft een reststrook tussen het bedrijventerrein Distripark Doelwijk en de N457. Eerder heeft al in 2022 een uitbreiding tussen het bestaande bedrijventerrein Distripark Doelwijk en de N457, ten noorden van de Transportweg, plaatsgevonden met een tankstation. De bedrijven op Distripark Doelwijk betreffen voornamelijk transport- en distributiebedrijven. De nieuwe eigenaar is voornemens deze restpercelen, inclusief het te dempen waterbassin, te herontwikkelen naar een regulier bedrijventerrein als afronding van Distripark Doelwijk. De bedrijfsbebouwing wordt zodanig vormgegeven dat deze aansluit op het bestaande bedrijventerrein en de noordelijk gelegen Overslagweg met aandacht voor een representatieve uitstraling vanaf de N457.

Beoogd resultaat/doel

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling naar bedrijventerrein met milieucategorie 3.1 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. Dit advies is bedoeld om het bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c (bijlage 1) aan te bieden voor ongewijzigde vaststelling.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c (NL.IMRO.0627.ZuidDwarsweg13c-0401) ongewijzigd vast te stellen.

De verkeersbewegingen nemen beperkt toe en er is voldoende parkeermogelijkheid

Aan de hand van de verwachte verkeersgeneratie kan worden vastgesteld dat het effect van de uitbreiding van het bedrijventerrein leidt tot een beperkte toename van het verkeer op de omliggende wegvlakken. De toename vindt verspreid over de dag plaats en is dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling. Op de uit te geven bedrijfskavels is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren.

Het bedrijfsperceel wordt landschappelijk ingepast en is in overeenstemming met beleid voor duurzaam bedrijventerrein.

Het plangebied is over de volle breedte zichtbaar vanaf de Moordrechtboog (N457). De planlocatie langs de N457 wordt landschappelijk ingepast door toepassing van gebiedseigen beplanting en water. Om de biodiversiteit op deze locatie te versterken wordt ruimte geboden aan de inpassing van natuurvriendelijke oevers en plasbermen.

Er wordt aangesloten op de Omgevingsvisie

Het belang van het landschappelijk inpassen van bedrijventerreinen wordt ook benoemd in de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. In de Omgevingsvisie worden de percelen in kwestie al aangeduid als zijnde bedrijventerrein. Deze ontwikkeling naar bedrijfsgronden past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Waddinxveen. Door op deze locatie bedrijvigheid toe te staan versterkt de gemeente het bestaande werkmilieu aan de A12 Corridor, en ontstaat er ruimte voor lokaal en regionaal ondernemerschap. Bedrijventerrein Doelwijk is nagenoeg volledig uitgegeven. De invulling van dit perceel als zijnde bedrijventerrein kan een functionele afronding van het logistiek bedrijventerrein Distripark A12 zijn.

Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering

De ODMH heeft alle relevante milieuomgevingsaspecten beoordeeld. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het ontwerp bestemmingsplan (bijlage 1). De tekstuele aanpassingen zoals de ODMH deze heeft voorgesteld in haar beoordeling zijn gedaan. Tijdens de fase van het ontwerp bestemmingplan omvatte de quickscan nog niet het gehele plangebied. De waterpartij moest nog aan de quickscan worden toegevoegd. De stikstofberekening moest daarnaast geactualiseerd worden. De waterpartij is inmiddels toegevoegd aan de quickscan en de stikstofberekening is geactualiseerd. De ODMH heeft deze getoetst en akkoord bevonden. Betreffende externe veiligheid was in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor het plan vastgesteld wordt diende er vanuit de Veiligheidsregio een positief advies te zijn uitgebracht met betrekking tot de contouren van de Energy Hub en de afstand hiertoe. Dit advies van de Veiligheidsregio is inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan en daarmee geborgd. In het plangebied wordt een waterbassin gedempt. Deze buffercapaciteit is na overleg met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard niet langer noodzakelijk voor waterberging. Wel moet er elders watercompensatie plaatsvinden. Het extra water wordt deels gegraven in Distripark Doelwijk en deels ten noorden van de A12. Hiervoor wordt te zijner tijd een watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

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.

Financiële consequenties

Er is begin januari 2024 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. Daarnaast wordt een bijdrage van € 32.044 t.g.v. de Bovenwijkse Voorziening gedaan voor de uitgifte/ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, zie artikel 12.1b van anterieure overeenkomst Zuidelijke Dwarsweg 13C te Waddinxveen (status definitief).

De financiële gevolgen uit deze overeenkomst worden bij de eerstvolgende actualisaties van de

grondexploitatie en facilitaire projecten bij de Programmabegroting 2025-2028 via de MPG-sheet (Meerjaren Programma Grondexploitaties) meegenomen. Voor jaarschijf 2024 zullen de wijzigingen verwerkt worden in de Burap.

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

Juridische consequenties

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling naar bedrijventerrein op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk. De vaststelling van het (ongewijzigde) 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 ingediend wordt is het bestemmingsplan na deze 6 weken onherroepelijk geworden. Op dat moment is de voorgenomen ontwikkeling naar bedrijventerrein op deze percelen planologisch en juridisch mogelijk.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c, toelichting en regels (0401)
2. Beoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH
3. Herbeoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH

Raadsbesluit

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

1. Het bestemmingsplan Zuidelijke Dwarsweg 13c (NL.IMRO.0627.ZuidDwarsweg13c-0401) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

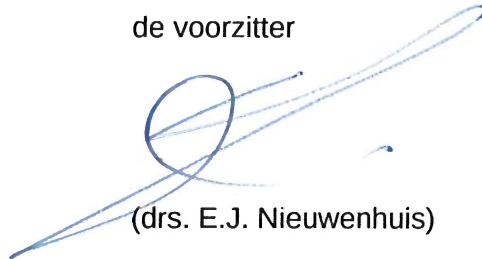
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2024.

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)