

Nr.: 18178/1107390

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 19 september 2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De nieuwe Wetering IV Bergambacht'

Datum: 20 juni 2023

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV, Bergambacht' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein van ongeveer 5 hectare met aandacht voor landschappelijke inpassing en een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht;
2. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht, zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel, vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Het (gewijzigde) bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2102BT043-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Binnen de gemeente Krimpenerwaard is er grote behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. De bestaande mogelijkheden binnen de gemeente zijn nagenoeg volgebouwd en de vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijventerrein De Nieuwe Wetering te Bergambacht aan de oostzijde uit te breiden met ca. 5 hectare. Dit plan staat bekend onder de naam 'De Nieuwe Wetering IV'.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan (genaamd De Nieuwe Wetering IV) voorziet hierin.

Om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied en de aanwezige (landschappelijke) kwaliteiten te behouden dan wel te versterken, is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Buro SRO, 21 december 2022, zie bijlage 1). Dit plan wordt tegelijk met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling waarna deze toegevoegd kan worden aan de Nota ruimtelijke kwaliteit als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een bedrijventerrein van ca. 5 hectare aan de oostzijde van Bergambacht met aandacht voor de landschappelijke inpassing en een hoogwaardige uitstraling.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding voor aanpassing van het plan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 5 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ontwikkelaar heeft daarnaast veertig omwonenden en de Ondernemerskring Krimpenerwaard aangeschreven en uitgenodigd zich aan te melden voor een informatieavond over het bestemmingsplan. Vanwege de lage opkomst



bij de eerste (digitale) informatieavond over het voorontwerp bestemmingsplan (d.d. 30 maart 2021) was het al dan niet doorgaan van de informatieavond over het ontwerp bestemmingsplan afhankelijk van het aantal aanmeldingen. Er is voor deze informatieavond slechts één aanmelding ontvangen waarna besloten is de informatieavond niet door te laten gaan. De gemeente en de ontwikkelaar hebben de inwoner die zich had aangemeld wel apart gesproken en geïnformeerd.

Tijdens de inzageperiode van het ontwerp bestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen leiden op enkele punten tot aanpassingen aan het plan. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op (het voorkomen van) lichthinder, de ruimtelijke kwaliteit, klimaatgerelateerde zaken als waterhuishouding en energieopwekking en de behoeftevraag. De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat en voorzien van een antwoord (inclusief de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijze zijn aangebracht) in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV. Er bestaat daarnaast aanleiding voor enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zien op het aanscherpen van de voorwaardelijke verplichting over de groenaanleg en het juist weergeven van de begrenzing van de bestemming Groen op de verbeelding. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in onderdeel B van de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Dit leidt tot een hoogwaardig kwalitatief bedrijventerrein

Om de uitbreiding van het bedrijventerrein goed over te laten lopen in het naastgelegen landschap en een hoogwaardige uitstraling te geven aan de rand van Bergambacht is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn ambities en richtlijnen opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Het beeldkwaliteit- en stedenbouwkundig plan wordt na vaststelling door de gemeenteraad, toegevoegd aan de Nota ruimtelijke kwaliteit. Hiermee biedt het voor de betreffende locatie een aanvullend beoordelings- en toetsingskader van de commissie ruimtelijke kwaliteit bij een vergunningtraject voor een nieuw te vestigen bedrijf.

Het beeldkwaliteit- en stedenbouwkundig plan draagt ook bij aan het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein met aandacht voor hittestress, afwatering en ruimte in het ontwerp voor zonnepanelen. In het plan wordt onder andere voorzien in groen en water. De bestaande watergangen aan de buitenzijden van het plan worden gehandhaafd. Dit geldt tevens voor de watergang aan de westzijde, gelegen tussen het bestaande en toekomstige bedrijventerrein. De watergang aan de noordzijde van de noordelijke gelegen bedrijfskavel wordt verbreed om deze extra kwaliteit te geven, nadrukkelijk in samenhang met de nieuwe bebouwing, en mee te laten doen in het (bestaande) groene en waterrijke beeld langs de N210. De bedrijfsstraten zijn vooral als functionele ruimte bedoeld, maar worden ook voorzien van groen o.a. voor klimaatadaptatie. De oevers van de watergangen rondom krijgen natuuroevers. Samen met de voorzijde van de bedrijfskavels aan de noord, oost-, en zuidzijde van het plan, ontstaat een aantrekkelijke (groene) bedrijvenrand die ook bijdraagt aan de biodiversiteit.

Naast het beeldkwaliteit- en stedenbouwkundig plan als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit is de aanleg van het groen in de vorm van natuuroevers en de aanplant van bomen geborgd in de bestemmingsregels. Dit is gedaan door middel van een voorwaardelijke verplichting die gekoppeld is aan het inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. Tevens zijn op de verbeelding de watergangen en groenstroken ook daadwerkelijk als zodanig bestemd, zodat voor iedereen in één oogopslag duidelijk is waar de blauw-groene zones liggen.

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Op verzoek van de gemeente Krimpenerwaard is bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV bij de herziening omgevingsbeleid Ruimte en Wonen van provincie Zuid-Holland (vastgesteld 1 december 2022) toegevoegd op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties (bijlage II, kaart 19). Provinciale Staten heeft hiermee ingestemd gelet op de aangetoonde behoefte, de instemming van de regio en het feit dat de locatie omsloten wordt door het bestaande bedrijventerrein, de ontsluitingsweg die aansluit op een bestaande rotonde (Handelsweg) en de Provincialeweg N210. Met het opnemen op deze zogenoemde 3 hectare kaart is de ontwikkeling in lijn met provinciaal en regionaal beleid.

Het voorstel is ook in lijn met de Omgevingsvisie Krimpenerwaard waarin is opgenomen dat nieuwe bedrijventerreinen bij voorkeur direct aansluiten op een bestaand bedrijventerrein waarbij ingezet wordt op onder andere duurzaamheid/klimaat en een goede bereikbaarheid (speerpunt 'Ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid' in paragraaf 3.5.7).



3.2 Er is grote behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen

Uit de 'behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland' van oktober 2021 blijkt dat de uitbreidingsvraag in de regio in de periode van 2021 tot en met 2030 43 tot 86 ha betreft. De totale ruimtevraag voor de subregio Midden-Holland zuid (Krimpenerwaard) is 17-25 ha. Dit omvat een uitbreidingsvraag van 9-17 ha en een vervangingsvraag van 8 ha. De gemeente Krimpenerwaard beschikt niet meer over uitgeefbaar aanbod aan bedrijventerreinen. Er bestaat echter wel grote behoefte aan verplaatsingsruimte en uitbreidingsruimte voor bedrijven. De behoefte aan verplaatsingsruimte is mede ingegeven door de geplande gedeeltelijke transformatie van onder ander bedrijventerrein Galgoord in Haastrecht (3,5 hectare uitgeefbaar). De uitbreiding van de Nieuwe Wetering IV is opgenomen in provinciaal beleid (als ontwikkellocatie in de Omgevingsverordening Zuid-Holland Module ruimte en Wonen 12 oktober 2022, zie ook argument 3.1) en in de regionale kwalitatieve bedrijventerreinstrategie Midden-Holland (deze wordt binnenkort vastgesteld).

Aanvullend kan vermeld worden dat er bij de ontwikkelaar al vele aanvragen voor aankoop van een kavel op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn ontvangen. Deze bedrijven hebben zich gemeld op basis van signalen over een nieuw bedrijventerrein, de verkoop is nog niet gestart noch is hiervoor reeds geadverteerd. Op dit moment is er interesse voor bijna 25 hectare en de aanvragen zijn allemaal van ondernemers uit de Krimpenerwaard. Daarnaast is er door de Ondernemerskring Krimpenerwaard een enquête gehouden onder de lokale bedrijven over onder andere de behoefte aan extra vierkante meters bedrijventerrein. De uitkomst van die enquête bevestigt dat er een enorme behoefte ligt.

3.3 Het ontwerp bestemmingsplan maakt een gemeentelijke milieustraat mogelijk

Het bestemmingsplan laat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 uit de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Een milieustraat betreft milieucategorie 3.1 en past daarmee binnen dit bestemmingsplan. Echter vanwege de specifieke inrichtingseisen voor een milieustraat is er ten behoeve van een nieuwe milieustraat een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – milieustraat' opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de locatie van genoemde functie-aanduiding is uitsluitend een milieustraat mogelijk. Het raadsvoorstel over de nieuwe milieustraat wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 aan u als raad voorgelegd.

3.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording op basis van diverse onderzoeken is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ODMH heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het beleid, regelgeving van hogere overheden en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (Afdeling 6.4 Wet ruimtelijk ordening). De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen en ter visie leggen van een (ontwerp) exploitatieplan is in dit geval niet nodig. De raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet aan alle zienswijzen tegemoet gekomen

Ten opzichte van de feitelijke situatie heeft het plan enige nadelige gevolgen voor de omgeving (zoals een toename van de verkeersstromen, meer verharding en meer bebouwing) maar de gevolgen zijn niet dusdanig dat die onevenredig groot zijn (blijkens de onderzoeken, de verwoording in de plantoelichting en de beantwoording van de zienswijzen). Na de gemaakte aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve



wijzigingen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

3.1 Gemeente legt beslag op de schaarse bedrijfsruimte

Het aantal beschikbare bedrijventerrein-kavels in de Krimpenerwaard is vrijwel nihil. De Ondernemers Kring Krimpenerwaard heeft zorgen geuit bij de gemeente waarom wij als gemeente een gedeelte van de al schaars zijnde m2 bedrijventerrein willen reserveren voor een nieuwe milieustraat. Een milieustraat is echter een wettelijke taak van de gemeente en ook van groot maatschappelijk belang. Daarnaast kan een milieustraat niet zomaar overal worden ontwikkeld. Tenslotte zal de milieustraat zo ingericht worden dat er geen overige m2 bedrijventerrein verloren gaan. De Wetering IV gaat in totaal om ca. 5 hectare bedrijfsterrein, waar de gemeente slechts één kavel van nodig heeft voor de nieuwe milieustraat.

3.2 Een aantal zaken betreffende klimaat zijn geborgd en vastgelegd in de anterieure overeenkomst

Op basis van door de gemeenteraad vastgesteld klimaatbeleid is het mogelijk om ruimtelijk relevante zaken met betrekking tot klimaat te regelen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft in december 2021 de klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. Op 30 mei 2023 heeft de gemeenteraad het ontwerp Programma Riolering & Klimaatadaptatie (PR&K) 2023-2027 vastgesteld. De focus wordt daarbij verbreed naar particulier grondgebied. De planvorming van voorliggend bestemmingsplan is echter gestart voordat het klimaatbeleid in de raad was vastgesteld. Derhalve was er nog geen wettelijke grondslag om klimaatzaken op te nemen in de bestemmingsregels. Er is daarom voor gekozen om de klimaatrelevante zaken, waarbij zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht op de destijds in voorbereiding zijnde klimaatadaptatiestrategie Krimpenerwaard, vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Zowel de gemeente (bij de vergunningverlening) als de ontwikkelaar conformeren zich hieraan. Om naleving te borgen zit er ook een boeteclausule aan vast bij niet nakoming van de gemaakte afspraken. Bij geheel nieuw op te starten ruimtelijke ontwikkelingen geldt de in december 2021 vastgestelde klimaatadaptatiestrategie en het in mei 2023 vastgestelde ontwerp Programma Riolering & Klimaatadaptatie 2023-2027 als grondslag voor het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen over klimaat in de regels van het bestemmingsplan.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vast te stellen en de bestaande planologische situatie in stand te laten. Dit betekent dat er geen bedrijven mogelijk gemaakt worden op deze locatie.

Financiën

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een anterieure overeenkomst (inclusief verhaal van eventuele planschade) gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Juridische zaken

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen zes weken na de bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijk met de inzage van het voorontwerp zijn de vooroverlegpartners verzocht om een reactie. Ook heeft initiatiefnemer in maart 2022 een informatieavond belegd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De ingekomen reacties van de vooroverlegpartners zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties De Nieuwe wetering IV Bergambacht. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. Ook zijn er verschillende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in onderdeel C van de nota. Van het gevoerde vooroverleg en de inspraakreacties is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan kort verslag gedaan en de nota van beantwoording is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 april tot en met 16 mei 2023. Initiatiefnemer heeft alle omwonenden (waaronder de bezoekers van de eerste informatieavond) en de ondernemers van het bestaande bedrijventerrein uitgenodigd voor een informatieavond. Hier is slechts één aanmelding voor binnengekomen. Hierop is besloten de informatieavond geen doorgang te laten vinden. Zowel initiatiefnemer als de gemeente is in gesprek gegaan met de aangemelde inwoner. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgtraject en uitvoering

Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken moet binnen twee weken na vaststelling bekend gemaakt worden. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in werking.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Niet van toepassing

Bijlagen

BIJL 1	Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
BIJL 2	Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht
BIJL 3	Bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV Bergambacht' _ toelichting
BIJL 4	Bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV Bergambacht' _Regels
BIJL 5	Bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV Bergambacht' _Verbeelding
BIJL 6	Bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV Bergambacht' _bijlagen
BIJL 7	Zienswijze inwoner 1 op ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht;
BIJL 8	Zienswijze inwoner 2 op ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023 inzake Vaststelling bestemmingsplan 'De nieuwe Wetering IV Bergambacht'

gelet op

Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht;
2. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht, zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel, vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Het (gewijzigde) bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2102BT043-VG01 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,

dr. M-L van Muijen

P.J. Bouvy-Koene