

Raadsvergadering: 10 juli 2024**Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Provincialeweg oost 34a-36 Haastrecht****Datum: 14 mei 2024**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de vernieuwing en uitbreiding van het ter plaatse gevestigde veevoederbedrijf ABZ De Samenwerking en de naastgelegen Welkoop-winkel.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Provincialeweg 34a-36 Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Provincialeweg 34a-36 Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2105BG024-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Aan de Provincialeweg Oost 36 in Haastrecht is Coöperatie ABZ De Samenwerking U.A. (diervoedercoöperatie) gevestigd. Op het naastgelegen perceel, nummer 34a is een Welkoop-winkel gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de fabriek voor mengvoeders te vernieuwen en uit te breiden. Hiervoor dient de 'maatvoering' op de verbeelding van de bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk te worden aangepast om voor een groter gedeelte een bouwhoogte mogelijk te maken van 30, 35 tot 40 meter (in plaats van de nu maximaal toegestane hoogte van 29 meter). Verder dient in de nieuwe situatie het bouwvlak binnen de functieaanduiding 'detailhandel' te worden vergroot om een nieuwe entree van de Welkoop mogelijk te maken. Om de planontwikkelingen mogelijk te maken, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit heeft ter inzage gelegen en hierop zijn zienswijzen ingediend. Met inachtneming van deze zienswijzen dient een besluit over het bestemmingsplan te worden genomen.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader dat de uitbreiding en nieuwbouw van De Samenwerking en de Welkoop planologisch mogelijk maakt.

Argumenten**1.1 Beantwoording ingediende zienswijzen**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2.1 Het voorstel past op hoofdlijnen in het ingezet beleid

Het bedrijf De Samenwerking is ruim 50 jaar geleden vanuit de kern Haastrecht naar de huidige locatie verhuisd. Het gaat dus om een bestaande situatie waarbij het bedrijf zich door de jaren heeft ontwikkeld tot wat het nu is geworden. Nu wil het bedrijf een volgende slag maken door nieuwbouw te realiseren en efficiënter en duurzamer



te werk gaan. Daarbij geldt dat de huidige locatie goed bereikbaar is, zowel over de weg als het water en sprake is van een goede ontsluiting. Verplaatsing is geen optie aangezien er geen beschikbare locaties op bedrijventerreinen binnen de gemeente beschikbaar zijn, dit nog los van de financiële haalbaarheid van een verplaatsing.

Het verzoek richt zich met name op het hoger kunnen bouwen. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, met name in het buitengebied sluit dit aan bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid. Dit heeft de provincie ook bevestigd in haar vooroverlegreactie. Binnen de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland (herziening vastgesteld in februari 2022) is de locatie ook specifiek aangeduid als Bedrijventerrein. Dit was eerder niet het geval. Het als zodanig aanduiden, betekent onder andere dat als het bedrijf ter plaatse weggaat en de locatie een andere bestemming krijgt, het schrappen van bedrijventerrein binnen de regio moet worden gecompenseerd.

2.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk

In de bestaande situatie zijn de winkel en met name de veevoederfabriek afwijkende functies aan de noordzijde van de Provincialeweg Oost. Met name de veevoederfabriek is een onderbreking in het landschap en vanuit alle richtingen duidelijk zichtbaar. Met de voorgenomen planontwikkeling wijzigt deze zichtbaarheid niet. Dit moet dus als een gegeven worden beschouwd. De kwaliteit dient te worden behaald in de nieuwe bebouwing. Hoewel dit niet wordt geregeld in het bestemmingsplan, zijn eerste schetstekeningen reeds voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK). Aangegeven is dat architectuur, materialisatie en gelaagdheid een belangrijke rol spelen bij het behalen van kwaliteit. Door een hoogwaardige architectuur en materialisatie kan een interessant totaalbeeld ontstaan. Daarbij staat een ingetogen uitstraling voorop, zonder het benadrukken van de hoogte en zonder hoger geplaatste en grotere reclame. Initiatiefnemer werkt dit verder uit.

De commissie vraagt daarnaast aandacht voor de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein. Op zich een terecht punt vanuit de GAOK maar niet uit het oog mag worden verloren dat het om een bestaande fabriek met een buitenterrein gaat. Het buitenterrein is onder andere bestemd voor opslag, laden en lossen, parkeren en manoeuvreren van vrachtwagens en auto's. Een nadere inrichting beperkt dus een optimale bedrijfsvoering. Wat betreft landschappelijke inpassing geldt dat aan de achterzijde aan de Hollandsche IJssel een laad- en loswal is gelegen. Hier zijn dus weinig tot geen mogelijkheden voor een landschappelijke inpassing. Aan de voorzijde geldt dat de huidige berm voor een groot deel eigendom is van de provincie en de mogelijkheden op eigen terrein beperkt zijn. Een andere inpassing is dus alleen mogelijk met instemming van de provincie. Dit past echter in het bestemmingsplan.

3.1 Geen exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijk ordening geldt dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van deze verplichting kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat is het geval indien een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Nu dat hier het geval is, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1. Schaduwwerking nieuwbouw

De voorgenomen nieuwbouw leidt vanwege de voorgestane hoogte tot extra schaduwwerking op een aantal woningen in Hekendorp (gemeente Oudewater). Door middel van een onderzoek is dit inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat met de nieuwe bebouwing wordt voldaan aan de strenge TNO-norm.



Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen.

Financiën

Met de planvorming zijn voor de gemeente geen andere kosten dan de kosten voor de procedure gemoeid. 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

Informatie- en inloopavonden

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2022 een informatieavond gehouden. Hiervoor waren omwonenden van de Provincialeweg Oost (Haastrecht) en uit Hekendorp uitgenodigd. Daarnaast was een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is door vertegenwoordigers van De Samenwerking de voorgenomen planontwikkeling toegelicht. Hierop is door aanwezigen de nodige weerstand geuit, met name over de hoogte. Dit is aanleiding geweest om het plan aan te passen. De maatvoering is meer trapsgewijs opgenomen en het gedeelte dat een hoogte van 40 meter heeft, is kleiner van omvang. Op 26 en 28 juni 2023 zijn twee inloopavonden geweest, één voor de bewoners van de Provincialeweg Oost en één voor bewoners uit Hekendorp. Op beide avonden waren vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig, waaronder de verantwoordelijk wethouder. Met name vanuit Hekendorp zijn er bij aantal bewoners nog steeds bezwaren over de hoogte, onder andere vanwege de schaduwwerking. Hierover is destijds afgesproken dat dit in beeld wordt gebracht en een bezonningstudie onderdeel zal zijn van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is ook het geval. Een kort verslag van de avonden is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse (bestuurlijke) instanties en leidingbeheerders. Hierbij gaat het onder andere om de gemeente Oudewater, de provincie en het Hoogheemraadschap. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Zoals hiervoor aangegeven zijn hierop vier zienswijzen ontvangen. Eén van de zienswijzen is ontvangen van de gemeente Oudewater.

Overleg gemeente Oudewater

Naar aanleiding hiervan heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Oudewater. Eén overleg daarvan was op locatie bij de Samenwerking. Vanuit het bedrijf is een toelichting op de voorgenomen planontwikkeling gegeven. Namens het college van de gemeente Krimpenerwaard is aangegeven waarom het college hieraan medewerking wil verlenen.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking. Dit onder voorbehoud dat geen beroep en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht



2. Plantoelichting en -regels Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht
3. Bijlagen bij plantoelichting Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht
4. Verbeelding Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van inzake Vaststellen Bestemmingsplan Provincialeweg oost 34a-36 Haastrecht

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36, Haastrecht;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan Provincialeweg Oost 34a-36 Haastrecht, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2105BG024-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2024,

griffier,

voorzitter,

Mr. P.A.J.M. van Beek

ir. J. Beenakker