

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: T. Veninga		Opgesteld door: Axel van Luijk, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Collegevergadering: 10 mei 2016	Registratienummer: 16.07482	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5"		

Korte toelichting onderwerp

Het wijzigingsplan voorziet in de planologische regeling ten behoeve van het huidige bedrijfsterrein en de nieuwbouw van het bedrijf Desch-Epla aan het Oude Kerkpad 4^e te Ter Aar.

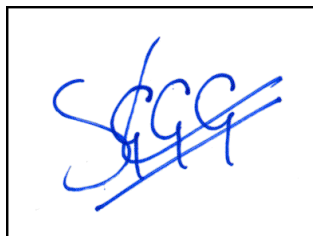
Advies:

1. Het wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5" (nummer NL.IMRO.wpNKPglastuinbouW5-va01) ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Handtekening advies akkoord afdelingsmanager



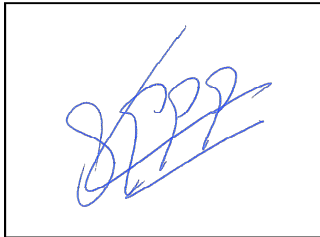
Handtekening advies akkoord gemeentesecretaris



Besluit college van B&W

Conform advies.

**Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord**



Inleiding/Aanleiding

Het bedrijf Desch-Epla is een kunststofverwerkend bedrijf voor de tuinbouw. Het bedrijf produceert ten behoeve van de tuinbouw sierpotten, hangpotten, plantschalen en dergelijken. Het bedrijf heeft verzocht een directe bouwtitel toe te kennen aan haar (gehele) bedrijfslocatie door middel van gebruikmaking van "wijzigingsbevoegdheid 5" zoals opgenomen in het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouw".

Het westelijke deel van het bedrijfsterrein van Desch-Epla heeft op grond van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" een agrarische bestemming. Deze gronden zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5". Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 30.3.3 van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" ter plaatse van deze aanduiding de agrarische bestemming onder voorwaarden wijzigen in de bestemming "Bedrijf".

Desch-Epla wil op dit westelijke deel van haar terrein een magazijn realiseren met een oppervlakte van ongeveer 3300 m² en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit kan door middel van toepassing van de bovenstaande wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Dit (nu nog hoofdzakelijk onbebouwde) deel van haar terrein wordt ook nu reeds gebruikt voor opslagdoeleinden.

Overigens wil Desch-Epla ook de bestaande bedrijfsbebouwing op het oostelijke deel van haar terrein dat reeds een bedrijfsbestemming heeft, uitbreiden met circa 1000 m².

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het toekennen van een directe bouwtitel voor de westelijke uitbreiding van het bedrijf Desch-Epla, alsmede de toekenning van een bedrijfsbestemming voor het deel van het terrein dat reeds langere tijd ten behoeve van bedrijvigheid in gebruik is.

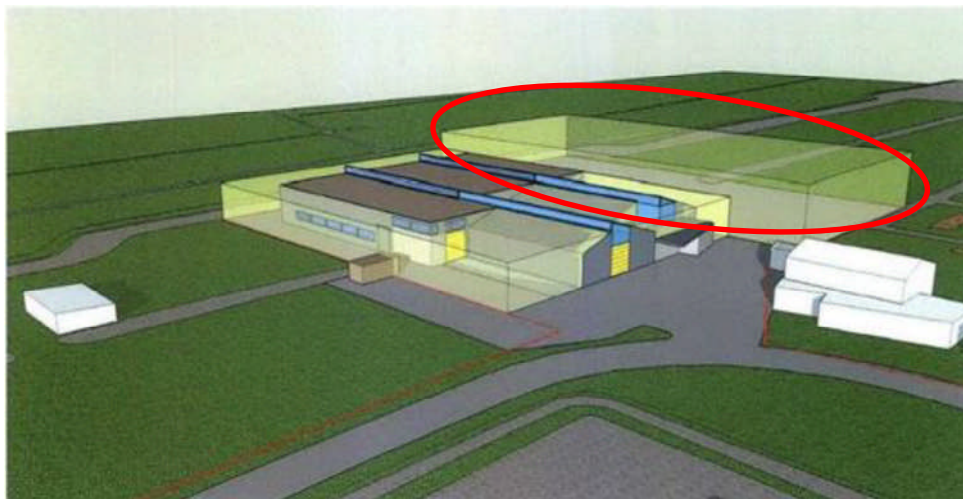
Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 het bestemmingsplan "Glastuinbouw" vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat de reeds eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf Desch-Epla. In de toelichting (blz. 60) van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" wordt het volgende vermeld:

“Het bedrijf E-pla aan het Oude Kerkpad 4a verdient in dit kader nog nadere aandacht. Het bedrijf wenst uitbreiding aan de westzijde van de huidige locatie. Het betreft een kunststofverwerkend bedrijf voor de tuinbouwsector. De uitbreiding wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde is onder meer dat een ontheffing van de provincie nodig is. Gemeente staat achter de uitbreiding, mede ook omdat het bedrijf een positieve bijdrage levert aan de tuinbouwsector door de productie van aanverwante goederen.”

Inmiddels is van de zijde van de provincie medegedeeld dat een ontheffing van de provinciale verordening niet meer nodig wordt geacht. Dit is (naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente betreffende het ontwerp van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit) verwoord in de provinciale Nota van beantwoording (blz. 218).

Onderstaande afbeelding is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan “Glastuinbouw” (eveneens op blz. 60). Binnen rode aanduiding: de uitbreiding die reeds in het bestemmingsplan “Glastuinbouw” aan de orde was en die nu met de voorliggende planwijziging mogelijk zal worden gemaakt. Deze afbeelding geeft de “uiterste contouren” van de mogelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het westelijke deel van het terrein van Desch-Epla weer.



Uw college heeft op 26 januari 2016 ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan en de start van het overleg met betrekking tot het ontwerp.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 18 februari 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn en dus tijdig is een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten. Het provinciebestuur is van mening dat in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten die in het gebied aanwezig zijn. Er ontbreekt een beschrijving van de kwaliteiten van het gebied en van de wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden. Niet is uitgewerkt hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de provinciale richtpunten ruimtelijke kwaliteit die voor het gebied gelden. Het provinciebestuur wijst erop dat de ontwikkeling door de ligging aan de grens van bebouwing een relatief grote impact op het gebied heeft. Aandacht voor een zorgvuldige overgang naar de open ruimte is naar de mening van de provincie gewenst. Tevens dient aandacht besteed te worden aan het ontwerp (kapvorm, materiaalgebruik, kleurstelling e.d.) en aan afschermende beplanting om aldus een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen.

Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegde Nota van beantwoording zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot

het aanbrengen van wijzigingen (ten opzichte van het ontwerp) op de verbeelding en in de planregels. Wel is de toelichting (in casu de paragraaf 3.1 "Ruimtelijke kwaliteit") aangevuld.

Er zijn verder geen zienswijzen ontvangen.

Voorts zijn in het kader van het overleg reacties ontvangen van de Gasunie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Midden Holland. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging in het plan (ten opzichte van het ontwerp ervan). Voor de beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de toelichting bij het wijzigingsplan, paragraaf 5.3 ("Overleg"). Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan.

Duurzaamheidsaspecten

Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting bij het wijzigingsplan.

Varianten met argumenten voor en tegen

Het betreft een forse toename van de bedrijfsbebouwing. Deze wordt echter gerealiseerd direct aansluitend bij reeds bestaande bebouwing van hetzelfde bedrijf. De huidige buitenopslag ter plekke zal na realisering van de uitbreiding geheel binnen plaatsvinden. Het betreft hier ook een gebied waarin reeds sprake is van een aanzienlijke oppervlakte met kassen. Het gebied is niet aan te merken als kwetsbaar. Het bedrijf is ook gelieerd aan de tuinbouwbedrijvigheid in het omliggende gebied.

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5" (nummer NL.IMRO.wpNKPglastuinbouW5-va01) ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

De parkeerplaats van het bedrijf bevindt zich aan de oostzijde (deels buiten de grens van het plangebied "Glastuinbouw"). Deze telt circa 17 parkeerplaatsen. De realisering van het bouwplan leidt tot een toename van het aantal arbeidsplaatsen van 19 in de huidige situatie naar mogelijk 23 in de nieuwe situatie. Dit vereist maximaal vier extra parkeerplaatsen waarvoor op eigen terrein ruimte kan worden gevonden. Gelet op het extensieve karakter van de bedrijfsvoering met betrekkelijk weinig medewerkers in verhouding tot het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte is er aanleiding niet strikt vast te houden aan de gemeentelijke parkeernormen. Er kan van deze parkeernormen door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken indien naar het oordeel van uw college in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Financiële, juridische en personele gevolgen

Vaststelling van een wijzigingsplan kan leiden tot mogelijk succesvolle planschadeclaims. Naar mening van uw college behoort het planschaderisico te berusten bij degene die gebaat is bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Daartoe is een planschadeovereenkomst met Desch-Epla gesloten. In dezelfde overeenkomst is geregeld dat de eventuele kosten van aanpassing van de openbare ruimte voor rekening van Desch-Epla komen.

Tekst voor het collegepersbericht

-

Bijlagen

1. Verbeelding wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5";
2. Regels wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5" (met bijlage);
3. Toelichting wijzigingsplan "Glastuinbouw, wijzigingsgebied 5" (met bijlagen).