

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Stefan Veenenberg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Collegevergadering: 2 maart 2021	Registratienummer: 21.00495	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven'		

Korte toelichting onderwerp

In de periode 26 november 2020 tot en met 7 januari 2021 heeft het wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven' 6 weken ter visie gelegen voor inspraak. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw college wordt voorgesteld om het wijzigingsplan, zoals dat ter visie heeft gelegen voor inspraak, ongewijzigd vast te stellen.

Advies:

1. Het wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

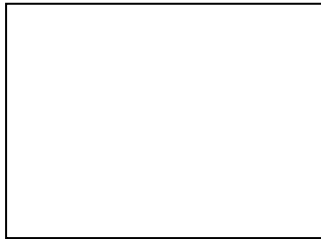
Handtekening advies akkoord afdelingsmanager

Handtekening advies akkoord gemeentesecretaris

Besluit college van B&W

Conform advies

Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord



Inleiding/Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een loonwerkersbedrijf op de locatie Hogedijk 39 te Zevenhoven. Om de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie te optimaliseren, is door de gemachtigde van initiatiefnemer verzocht om aanpassing van het bestemmingsvlak. Op 28 april 2020 is daartoe een wijzigingsplan ingediend.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt een planologisch kader gecreëerd om het bestemmingsvlak op de locatie Hogedijk 39 te Zevenhoven aan te passen. Doel is het creëren van een bestemmingsvlak met efficiëntere gebruiksmogelijkheden.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Uw college heeft op 13 oktober 2020 besloten het wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven' vrij te geven in ontwerp. Nadien is het wijzigingsplan gedeeld in het kader van het wettelijk vooroverleg, waarna het wijzigingsplan vervolgens in ontwerp ter visie is gelegd. Op het wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het wijzigingsplan. De gemeente Alphen aan den Rijn, de gemeente Kaag en Braassem, het Hoogheemraadschap van Rijnland en Liander hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het wijzigingsplan. Verder heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden geadviseerd. Kenbaar gemaakt is dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden met circa 3 minuten, waardoor wordt geadviseerd om in toekomstige nieuwbouw extra rookmelders te plaatsen. Verder is kenbaar gemaakt dat nabij het plangebied geen primaire bluswatervoorziening beschikbaar is. Wel is voldoende open water aanwezig om te dienen als bluswater.

Het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden is gedeeld met initiatiefnemer. Het advies is echter niet van invloed op de voorliggende planologische wijziging. Dit maakt dat het wijzigingsplan niet is aangepast ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter visie heeft gelegen.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Na het vrijgeven van het wijzigingsplan in ontwerp zijn de wettelijk vooroverlegpartners in kennis gesteld van het plan. Daarnaast is het wijzigingsplan ter visie gelegd, zodat derden hiermee in de gelegenheid zijn gesteld om binnen een termijn van 6 weken een zienswijze kenbaar te maken.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen

Voordat uw college heeft besloten om het wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven' in ontwerp vrij te geven, heeft een ruimtelijke beoordeling plaatsgevonden en zijn de milieuaspecten getoetst. Vanuit ruimtelijk perspectief zijn er geen belemmeringen. Daarnaast zijn de milieuaspecten in voldoende mate uitgewerkt in het wijzigingsplan. Nu er geen zienswijzen ingediend zijn tegen het wijzigingsplan, maakt dit dat wordt voorgesteld om in te stemmen met het advies. Initiatiefnemer verkrijgt hiermee de planologische mogelijkheid om de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsvlak te optimaliseren. Door een vormaanpassing van het bestemmingsvlak ontstaat een vierkant bestemmingsvlak. De bestaande ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo na vormaanpassing gelijk.

Voorgesteld advies

1. **Het wijzigingsplan 'Hogedijk 39, Zevenhoven' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.**

Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

Initiatiefnemer wenst op termijn een deel van de bedrijfsbebouwing op het perceel te vervangen. In dat kader zal na wijziging van het bestemmingsplan en na uitwerking van een bouwplan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gedaan. Hierbij zal uitgegaan worden van het vergroten van het bestaand bebouwd oppervlak met ten hoogste 30%, hierbij doelend op de afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.3 onder b van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Nieuwkoop'. De aanvraag om een omgevingsvergunning zal op termijn apart worden beoordeeld en staat los van dit wijzigingsplan, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen.

Financiële, juridische en personele gevolgen

Financiële gevolgen

Het initiatief betreft het vaststellen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Krachtens de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop zijn leges verschuldigd.

Juridische gevolgen

Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend. In geval als gevolg van de planologische wijziging planschade wordt geclaimd, dan zullen deze claims worden doorgelegd aan initiatiefnemer. Het aanbieden van een planschadeovereenkomst is vast beleid bij planologische wijzigingen. Het ondertekend zijn van een planschadeovereenkomst is een voorwaarde voor vaststelling van het wijzigingsplan.

Tekst voor het collegepersbericht

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlagen 1 t/m 6 vormen het vast te stellen wijzigingsplan.

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Planregels
3. Verbeelding
4. Voortoets stikstofdepositie
5. Aeries-berekeningen
6. Vergelijking bestaand bouwblok met nieuw bouwblok
7. Ondertekende planschadeovereenkomst