

Nr.: ZK17001507 / 17-0007011

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 9 mei 2017

Onderwerp : Raadsvoorstel ZWR compensatiewoning nabij IJsseldijk Noord 242 in Ouderkerk aan den IJssel

Datum : 7 maart 2017

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ZWR compensatiewoning nabij IJsseldijk Noord 242 vast te stellen waardoor het oprichten van een woning op deze locatie planologisch wordt mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan ZWR compensatiewoning nabij IJsseldijk Noord 242 in Ouderkerk aan den IJssel met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1608BG013-VG01 vast te stellen;
2. In te stemmen met de concept nota van beantwoording zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In verband met de aanleg van de Zuidwestelijke Randweg N207 rondom Gouda, in 2012 in gebruik genomen, moesten in Goudarak (voormalige gemeente Ouderkerk) veertien woningen gesloopt worden. De voormalige gemeente Ouderkerk heeft met de provincie afspraken gemaakt over het compenseren van die veertien woningen elders in de gemeente. De provincie heeft op 30 november 2011 daarvoor ontheffing verleend van hun Verordening Ruimte.

Eén van die compensatiewoningen is geprojecteerd aan de IJsseldijk Noord in Ouderkerk aan den IJssel, achter IJsseldijk Noord 242. Teneinde de bouw van de compensatiewoning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Hier is door twee instellingen gebruik van gemaakt.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan één van de veertien woningen die zijn gesloopt als gevolg van de aanleg van de zuidwestelijke randweg N207 worden gecompenseerd.

Argumenten

1.1 Er is op de locatie achter IJsseldijk Noord 242 per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst omdat een aantal opstallen wordt gesloopt/verwijderd en er gedeeltelijk nieuwbouw, met een kleinere oppervlakte, voor in de plaats komt.

IJsseldijk Noord 242 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarin de loop van de jaren behoorlijk wat opstallen zijn gerealiseerd. Achter de wetering van het perceel, waar nu de nieuwe woning is geprojecteerd, staat een illegale stacaravan die in het recente verleden werd bewoond. Hier liep een handhavingstraject tegen. Ook stonden er diverse andere opstallen achter de wetering waaronder een grote loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer. Het bestemmingsplan maakt het voor hem mogelijk om de loods voor zijn hoveniersbedrijf kleiner terug te bouwen. De overige bebouwing op het perceel achter de wetering wordt deels opgeschoond en de illegale stacaravan wordt verwijderd.

2.1 de gemeenteraad moet de ingekomen zienswijzen beantwoorden

De conceptbeantwoording is vastgelegd in de nota van beantwoording zienswijzen die aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze van het Hoogheemraadschap waarin een verwijzing naar het waterbeheerplan 2016-2021 wordt gevraagd en waarin wordt verzocht een in het plangebied aanwezige hoofdwatgang op de verbeelding aan te geven. Deze zienswijze is overgenomen. De tweede zienswijze is ingediend door de Veiligheidsregio. Deze zienswijze gaat over de opkomsttijd van de hulpdiensten en geeft aan dat het plangebied niet valt binnen de zorgnorm van 8 minuten, er is een overschrijding van 2 minuten. Voor bepaalde locatie kan afgeweken worden van deze norm tot een maximum van 18 minuten. De overschrijding valt ruim binnen deze mogelijkheid. Bij de verder uitwerking van het plan zal in overleg met de veiligheidsregio worden bekeken welke maatregelen nodig zijn om de overschrijding verder te verantwoorden. In de zienswijze worden daarvoor al een aantal aanbevelingen gedaan.

3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan, voor een voorgenomen bouwplan, tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Het is mogelijk hier vanaf te wijken als afspraken over de kosten zijn gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

In dit geval is dat gebeurd doordat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin is geregeld dat de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Ook het planschadeverhaal maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. De raad moet expliciet besluiten geen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Financiën

Met initiatiefnemer is anterieur overeengekomen dat een exploitatiebijdrage van € 60.000,-- wordt betaald. Bij voorschot is al € 5.000,-- betaald. Het restantbedrag moet uiterlijk 10 dagen voor besluitvorming in de gemeenteraad op rekening van de gemeente Krimpenerwaard staan.

Juridische zaken

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die eerder een zienswijze hebben ingediend en een ieder die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de raad bij vaststelling heeft aangebracht en opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld ontstaat een nieuw planologisch kader.

Participatie en extern overleg

Bewoners en overlegpartners hebben in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. De indieners van de zienswijzen krijgen na vaststelling van het bestemmingsplan de beantwoording schriftelijk toegestuurd.

Vervolgtraject en uitvoering

Het bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Compensatiewoning ZWR 13 nabij IJsseldijk Noord 242 Ouderkerk aan den IJssel
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2017 inzake bestemmingsplan ZWR compensatiewoning nabij IJsseldijk Noord 242 in Ouderkerk aan den IJssel

gelet op

artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ZWR compensatiewoning nabij IJsseldijk Noord 242 in Ouderkerk aan den IJssel met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1608BG013-VG01 vast te stellen;
2. In te stemmen met de concept nota van beantwoording zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 mei 2017,

de griffier,



drs. K.E. Driehuijs

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier