



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

vaststellen wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

registratienummer

B23.000513

collegevergadering

07/11/2023

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

W Hensema

Bijlagen

4

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Voor het perceel achter Vrijheidslaan 36 (kadastraal sectie A 7105) in Nieuwerkerk aan den IJssel is in 2018 een principeverzoek in gediend voor het realiseren van een twee woningen (2-onder-1 kap) op dit perceel. In het vigerende bestemmingsplan Dorrestein 2006 is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een 2-onder-1 een kap woning mogelijk te maken. Op 12 juni 2018 is een positief principebesluit genomen door uw college (B18.000144). Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van de twee woningen (2-onder-1 kap) mogelijk. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gereed om te worden vastgesteld.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan 'Vrijheidslaan 36' (NL.IMRO.1892.BP81179-Va01) vast te stellen;
2. Voor het wijzigingsplan 'Vrijheidslaan 36' geen exploitatieplan vast te stellen

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

In 2018 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van twee woningen (2-onder-1 kap) op het perceel achter Vrijheidslaan 36 (kadastraal sectie A 7105). Het plan is gesitueerd op de locatie waar voorheen een tankstation was gevestigd. Toen destijds het tankstation werd verplaatst naar de huidige locatie (noordelijker aan de Europalaan) is met de eigenaar overeengekomen dat op de oude locatie woningbouw gerealiseerd mag worden.

In verband daarmee is in het geldende bestemmingsplan Dorrestein 2006 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin is opgenomen dat het college bevoegd is om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van een 2-onder-1 kapwoning, met inachtneming van een aantal voorwaarden. Bij besluit van 12 juni 2018 is een positief besluit genomen over het ingediende principeplan, dat past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Omdat initiatiefnemer vervolgens nog andere opties voor invulling van het perceel heeft onderzocht heeft de uitwerking van het principeplan enige tijd in beslag genomen. Het plan zoals nu opgenomen in het wijzigingsplan is overeenkomstig het goedgekeurde initiatiefplan uit 2018 en past binnen de uitwerkingsbevoegdheid.



onderwerp

vaststellen wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

registratienummer

B23.000513

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is vooroverleg gevoerd over het plan. Er zijn geen zienswijzen en inhoudelijke vooroverlegreacties ontvangen.



• **Argumenten**

1.1 Geen zienswijzen of inhoudelijke overlegreacties

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is vooroverleg gevoerd met de vooroverlegpartners. Er zijn in deze termijn geen zienswijzen of inhoudelijke overlegreacties ontvangen. Het wijzigingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Positief principebesluit

Bij collegebesluit van 12 juni 2018 (B18.000144) is positief beslist op het principeverzoek met betrekking tot dit plan. Het plan zoals opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan is uitgewerkt overeenkomstig het destijds ingediende principeplan.

1.3 Het wijzigingsplan past binnen de wijzigingsbevoegdheid

Het plan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 7 lid 2 van het bestemmingsplan Dorrestein 2006. Conform de wijzigingsbevoegdheid is uw college bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt voldoende onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu) aspecten zijn ten behoeve hiervan onderzocht

1.5 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor wijzigingsplan vastgesteld

Gebleken is dat de geluidbelasting ten gevolge van de Europalaan en de A20 niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB en 53 dB mits de noordgevel op de tweede verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd en de woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit is in de bouwregels van het



onderwerp

vaststellen wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

registratienummer

B23.000513

wijzigingsplan verwerkt. Tevens dient een hogere geluidwaarde op grond van artikel 83 en 110c van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. De afhandeling van een besluit hogere waarden Wet geluidhinder is gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor dit wijzigingsplan is op 30 oktober 2023 door de ODMH vastgesteld (A23.001707).

2.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kanttelingen**

1.1 Ontsluiting via de Europalaan

Uw college heeft bij de eerdere besluitvorming overwogen dat het toevoegen van een rechtstreekse uitrit op de Europalaan niet wenselijk is, maar dat in deze situatie, onder meer vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de woningen, een uitzondering wordt gemaakt. Hierbij is wel de voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn is van één ontsluiting voor de twee woningen en deze zo veilig mogelijk wordt uitgevoerd met zo weinig mogelijk conflictpunten met de Europalaan. In overleg met Verkeer en IBOR is een inritconstructie vormgegeven die aan deze eisen voldoet.

Bij de toedeling van de bestemmingen op de verbeelding is rekening gehouden met deze inrit. De voor de inrit benodigde aanpassing van de openbare ruimte zal op kosten van initiatiefnemer worden uitgevoerd door de gemeente.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van het realiseren van twee woningen (2-onder-1 kap) door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 7 lid 2 van het bestemmingsplan Dorrestein 2006.

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie Zuidplas
- Algemene wet bestuursrecht

Beleidskader

- Bestemmingsplan Dorrestein 2006
- Beleid hogere waarden gemeente Zuidplas

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Eventuele gegronde planschadeclaims komen voor rekening van initiatiefnemer. Het plan voldoet hiermee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

- Afdeling bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland
- Cluster Ingenieursdienst en Beheer en Openbare ruimte



onderwerp

vaststellen wijzigingsplan Vrijheidslaan 36

registratienummer

B23.000513

-
- Cluster Gebiedsontwikkeling & Planeconomie

Communicatie/ participatie

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, in die periode was een ieder in de gelegenheid zienswijzen in te dienen. Na vaststelling door het college zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Aanpak

Na akkoord door uw college zal:

- 1 Het wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van ter inzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.
- 2 Als geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8 en artikel 6.2) ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan Vrijheidslaan 36 – toelichting en regels (A23.001641)
2. Wijzigingsplan Vrijheidslaan 36 –Bijlagen (A23.001642)
3. Wijzigingsplan Vrijheidslaan 36 – Verbeelding (A23.001643)
4. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (A23.001707)