



Raadsvoorstel



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel'

registratienummer

R17.000111

raadsvergadering

06/03/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Knol

datum

05/12/2017

bijlagen

6

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Op de locatie Schoolstraat 24a in Nieuwerkerk aan den IJssel bevindt zich een voormalig kinderdagverblijf. Middensingel Vastgoed heeft het perceel gekocht en is voornemens om de vervallen bebouwing te slopen, om één vrijstaande woning en een vijftal rijwoningen terug te bouwen. De bestaande bedrijfswoning zal blijven staan en zal als reguliere woning worden bestemd. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze inbreidingsontwikkeling mogelijk.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel' (NL.IMRO.1892.BpSchoolstr24Nwk-Va01) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Nota beantwoording zienswijzen;
2. Voor het bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Op de locatie Schoolstraat 24a in Nieuwerkerk aan den IJssel bevindt zich momenteel een voormalig kinderdagverblijf. Dit gebouw staat reeds enige tijd leeg. Er is geen zicht op hergebruik van dit pand binnen afzienbare termijn. Kwalitatieve achteruitgang van het gebouw en daarmee ook van de ruimtelijke omgeving is het gevolg. Middensingel Vastgoed heeft het perceel nu aangekocht en is voornemens om dit gebied te herontwikkelen. De wens is om de bestaande bebouwing van het voormalige kinderdagverblijf te slopen, met uitzondering van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning zal dan herbestemd worden tot reguliere burgerwoning. Ook zal één vrijstaande koopwoning gerealiseerd worden aan de Schoolstraat. Tot slot zal aan de zijde van de Verzetsstraat een vijftal rijwoningen in de vrije huursector worden gebouwd.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kinderdagverblijf Schoolstraat 24'. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het kinderdagverblijf en maakt vanzelfsprekend niet de huidige gewenste ontwikkeling mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan is dus noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet hierin.

Behandeling programmacommissie Ruimtelijke Plannen

Bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel' in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen van 9 januari 2018 zijn door een aantal raadsfracties vragen gesteld met betrekking tot het bestemmingsplan en het proces. Er is aandacht gevraagd voor de parkeersituatie, er is gevraagd waarom bepaalde buurgemeenten in het proces zijn betrokken en er is



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel'

registratienummer

R17.000111

gevraagd of de dakkapellenregeling in de regels kan worden geharmoniseerd met de vergunningvrije regels uit het Besluit omgevingsrecht. In bijgevoegde memo (zie bijlage 3) worden de gestelde vragen beantwoord, voor zover deze nog niet tijdens de commissievergadering beantwoord zijn.

• **Argumenten**

1.1: Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voorliggend plan voorziet in het slopen van bestaande bebouwing waarvan de kwaliteit als gering te beschouwen is, mede vanwege de leegstand van deze bebouwing in de afgelopen periode. Het slopen van deze bebouwing in combinatie met het realiseren van nieuwbouwwoningen die qua vormgeving en architectuur passend in de omgeving zijn, zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuw geprojecteerde rijwoningen passen stedenbouwkundig gezien in het bestaande straatbeeld van de Verzetsstraat. Bovendien is een woningbouwontwikkeling als passend te beschouwen in de huidige ruimtelijke omgeving. De rand van het oude dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel heeft namelijk momenteel al voornamelijk een woonfunctie.

1.2: Ontwikkeling van huurwoningen voorziet in behoefte

Momenteel is er in de gemeente Zuidplas een grote behoefte aan vrije sector huurwoningen,. Voorliggende ontwikkeling voorziet onder andere in de realisatie van 5 huurwoningen en draagt bij aan het voorzien in de behoefte aan huurwoningen.

1.3: Parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost

In de omgeving van het plangebied is de parkeerdruk hoog. Dit brengt met zich mee dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeersituatie extra aandacht behoeft. In voorliggend plan wordt de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan volledig op eigen terrein van de initiatiefnemer opgelost. Dit is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan, met een verwijzing naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen.

1.4: Participatie heeft op een goede manier plaatsgevonden

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, in de verkennende planvormingsfase, is door initiatiefnemer uitgebreid overleg gevoerd met direct omwonenden ten aanzien van het plan en zijn aandachtspunten vroegtijdig besproken en in het plan verwerkt. Ook is er een inloopavond voor omwonenden gehouden, waarbij eveneens genoemde aandachtspunten in het plan zijn verwerkt. Het participatietraject met de omgeving heeft in dit geval dus geleid tot een breed gedragen plan.

1.5: Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook zijn een aantal zaken, waaronder het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, juridisch geborgd in de planregels. Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld.

1.6: Wijziging van de regels naar aanleiding van Programmacommissie Ruimtelijke Plannen

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel bij de Programmacommissie Ruimtelijke Plannen van 9 januari 2018, is door de fractie van het CDA gesuggereerd om de regeling voor dakkapellen in de regels van het bestemmingsplan te harmoniseren met de regeling uit artikel 3, onderdeel 3 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Deze suggestie is overgenomen. Dit maakt wel dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

2.1: Economische uitvoerbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins



is verzekerd. In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

• **Kanttelingen**

Geen.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen concreet het volgende gerealiseerd kan worden:

- Sloop van bestaande vervallen bebouwing;
- Bouw van één vrijstaande koopwoning;
- Bouw van vijf rijwoningen in de vrije huursector;
- Herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Aanleg van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein van de initiatiefnemer, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen, ten behoeve van bovenstaande ontwikkelingen.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Nota parkeernormen gemeente Zuidplas.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, zoals bepaald is in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie / participatie

Ten aanzien van dit plan is op 23 mei 2017 een inloopavond gehouden in het gemeentehuis. Voorafgaand hieraan is door initiatiefnemer reeds uitvoerig overleg gevoerd met de direct aanwonenden. De aandachtspunten die in het participatietraject naar voren zijn gekomen, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het gaat dan met name om de parkeersituatie, de situering van de ontsluitingsweg, erfafscheidingen en uitvoeringstechnische zaken.

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 2). De niet-geanonimiseerde zienswijze zal afzonderlijk aan de raad worden aangeboden in de vertrouwelijke deel van het raadsinformatiesysteem.

In het kader van de nieuwe werkwijze ten aanzien van zienswijzen zoals deze is gecommuniceerd door het college, is de zienswijze als vertrouwelijk stuk bij dit voorstel gevoegd. In de Nota van beantwoording zienswijzen is wel het adres en woonplaats van de betreffende reclamant opgenomen, om een goede openbare belangenafweging door de raad mogelijk te maken. De woonlocatie van de reclamant ten opzichte van het plangebied is daarbij van belang geacht voor de beoordeling van de impact van het plan en de daaruit volgende belangenafweging door de raad.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel'

registratienummer

R17.000111

Aanpak

Na vaststelling door de raad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tijdens deze inzage termijn is het voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend nog mogelijk om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de inzage termijn onherroepelijk en kan een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel', bestaande uit:
 - a. Toelichting (Z17.002913)
 - b. Regels (Z17.002914)
 - c. Verbeelding (Z17.002915)
2. Nota beantwoording zienswijzen (Z17.002857);
 - a. Zienswijze (**VERTROUWELIJK**) (I17.005647)
3. Memo beantwoording vragen programmacommissie Ruimtelijke Plannen (Z18.00080).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel' (NL.IMRO.1892.BpSchoolstr24Nwk-Va01) vast te stellen met inachtneming van de Nota beantwoording zienswijzen;
2. Voor het bestemmingsplan 'Schoolstraat 24 Nieuwerkerk aan den IJssel' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 06/03/2018

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

K.J.G. Kats