

Raadsvoorstel**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024"

registratienummer

R24.000002

raadsvergadering

23/04/2024

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

J. van Kleef/ K. Ramsundersingh

datum

12/03/2024

Bijlagen

8

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

De gemeente Zuidplas heeft te maken met een groot aantal kleine (bouw-)initiatieven, waarvoor separate bestemmingsplanprocedures worden doorlopen. Deze individuele aanpak is tijds- en arbeidsintensief. In voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderdelen variërend van een nieuw ontwikkelinitiatief tot snippergroenverkopen en reparaties gebundeld. Door de gecombineerde aanpak hoeft er slechts één bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024" (Z24.000388) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024" (NL.IMRO.1892.BpVerzamelp05Zpl-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

De gemeente Zuidplas heeft te maken met een groot aantal kleine (bouw-)initiatieven, waarvoor separate bestemmingsplanprocedures worden doorlopen. Deze individuele aanpak is tijds- en arbeidsintensief. In voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderdelen variërend van een nieuw ontwikkelinitiatief tot snippergroenverkopen en reparaties gebundeld. Door de gecombineerde aanpak hoeft er slechts één bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het plangebied bestaat uit 11 specifieke locaties verspreid over de gemeente Zuidplas, waaronder één nieuw ontwikkelinitiatief, vier snippergroenlocaties en zes reparaties. Het betreft de volgende locaties:

Ontwikkelinitiatief

1. 1^e Tochtweg 18 te Nieuwerkerk aan den IJssel (vervanging schuur)

Snippergroenverkopen

2. Doortocht 6 te Nieuwerkerk aan den IJssel
3. Hoofdweg-Zuid 2 te Nieuwerkerk aan den IJssel
4. Hazeveld 1 te Zevenhuizen
5. Parallelweg-Zuid 181 te Nieuwerkerk aan den IJssel

Reparaties

6. Julianaweg 47/49 te Moerkapelle (correctie woningaantal)
7. Oosteinde (ter hoogte van huisnummer 49) te Moordrecht (ontbrekend plandeel)
8. Groenendijk (ter hoogte van huisnummer 18) te Nieuwerkerk aan den IJssel (ontbrekend plandeel)
9. Noordeinde 75 te Zevenhuizen (correctie bouwvlak)
10. Noordelijke Dwarsweg nabij 101 te Zevenhuizen (verleende vergunning zendmast)
11. Meester P.D. Kleylaan 28 te Nieuwerkerk aan den IJssel (correctie woonbestemming)

Voor alle nieuwe initiatieven zijn reeds positieve principebesluiten genomen door het college. Alle bestemmingswijzigingen, zoals opgenomen in het verzamelplan zijn in lijn met deze principebesluiten. Voor een uitgebreide toelichting op de initiatieven en reparaties verwijzen wij u naar de toelichting van het Verzamelplan (bijlage 4).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend en is één inhoudelijke vooroverlegreacties ontvangen. De zienswijzen en vooroverlegreacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording (en wijziging).

• Argumenten

1.1: Het afwegen van zienswijzen en overlegreacties is onderdeel van de ruimtelijke procedure.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze en één overlegreactie ingediend.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming "Agrarisch". Het betreft een wijzigingsbevoegdheid tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Tweemanspolder en de Wilde Veenen (herziening)".

De ingediende vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een overzicht van de samengevatte zienswijze en de beantwoording verwijzen we u graag naar Nota van beantwoording (en wijziging) van het Verzamelplan (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijk ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu-) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen.

2.2 Het ontwikkelinitiatief is passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Het nieuwe initiatief is passend binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. De snippergroenverkopen hebben reeds eerder plaatsgevonden en de vier betreffende locaties worden van een uniforme woonbestemming voorzien. De reparaties zijn gebaseerd op bestaande bouw- en/of gebruiksmogelijkheden en zijn daarmee passend binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

2.3 Voor het ontwikkelinitiatief is reeds een positief principebesluit genomen

Voor het nieuwe ontwikkelinitiatief is reeds positief principebesluit (B23.000330) genomen door uw college. De bestemmingswijziging, zoals opgenomen in het verzamelplan is in lijn met dit principebesluit. Voor een uitgebreide toelichting op het initiatief en reparaties verwijzen wij u naar de bijgevoegde toelichting van het verzamelplan (bijlage 1).



2.4 Met de reparaties worden omissies en vergunningen planologisch juist verwerkt

In het kader van de voorbereidingen op de Omgevingswet en tijdens reguliere werkzaamheden zoals vergunningverlening constateren wij sporadisch omissies in bestemmingsplannen of ontbrekende delen. Deze kunnen wij samen met nieuwe initiatieven herstellen in het verzamelplan. Daarnaast biedt het verzamelplan de mogelijkheid om gerechtelijke uitspraken of reeds verleende vergunningen op de juiste wijze in bestemmingsplannen te verwerken.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Er zijn overeenkomsten gesloten tussen de initiatiefnemers (1^e Tochtweg 18 Nieuwerkerk aan den IJssel en de vier snippergroenlocaties) en de gemeente ten aanzien van het kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kanttelingen**

Niet van toepassing

Beoogd effect

Het mogelijk maken van nieuwe initiatieven en het herstellen van verschillende omissies in de bestemmingsplannen van de gemeente Zuidplas.

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Woonvisie 2025;
- Nota Parkeernormen 2019;
- Beleidsnota Snippergroen;
- Welstandsnota Zuidplas 2015;
- Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie;
- Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland;
- Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland;
- Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Nota Kostenverhaal
- Verordening inspraak en participatie gemeente Zuidplas 2023
- Diverse achterliggende bestemmingsplannen zoals benoemd in paragraaf 1.3 van de plantoelichting

Financiën

Er zijn overeenkomsten gesloten tussen de initiatiefnemers (1^e Tochtweg 18 Nieuwerkerk aan den IJssel en de vier snippergroenlocaties) en de gemeente ten aanzien van het kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

Communicatie / participatie

De betreffende perceeleigenaren zijn betrokken bij de opstelling van voorliggend verzamelplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het is voor eenieder mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn tijdens deze periode één overlegreactie en één zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend. De ingediende overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft

geleid tot een toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid in de planregels van het bestemmingsplan. De zienswijze en overreactie zijn voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording (en wijziging) (Z24.000388).

Aanpak

Aangezien de bestemmingsplanprocedure van dit Verzamelplan is gestart onder de Wet ruimtelijke ordening (ontwerp ter inzage gelegd vóór 1 januari 2024), kan deze procedure ook afgerond worden op basis van de Wro.

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de terinzagetermijn 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. Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' (Z24.000388)
2. Geanonimiseerde zienswijze en vooroverleg Verzamelplan 2024 (Z24.000549)
3. Adresgegevens indiener zienswijze (Z24.000543)
4. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' – Toelichting (Z24.000538);
5. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' – Regels (Z24.000539);
6. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' – Verbeelding (Z24.000540);
7. Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' – Bijlage bij de regels (Z24.000541);
8. Aanvullend memo bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2024 (Z24.001030).

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

M. Burgmans
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024;

gelet op artikelen van 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht

besluit:

1. De geamendeerde Nota van beantwoording zienswijzen (en wijzigingen) van het bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024" (Z24.000388) vast te stellen;
2. Het geamendeerde bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024" (NL.IMRO.1892.BpVerzamelp05Zpl-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

24

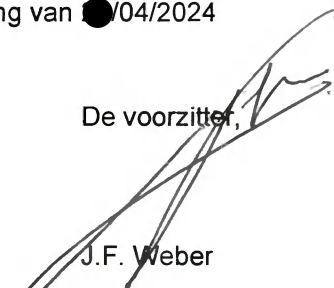
Aldus besloten in de openbare vergadering van 11/04/2024

De raad voornoemd,
De griffier,



M.L. Engelsman

De voorzitter,



J.F. Weber



Amendement

RV 23-04-2024

14 Rv Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024'

Amendement

Raadsvergadering 24 april 2024
UNANIEM AANGENOMEN

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

- 1) De verbeelding op pagina 7 van Bijlage 6 Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2024' – Verbeelding Z24.000540 voor het perceel Noordeinde 75 te Zevenhuizen.

Te wijzigen conform de tekening in bijlage 1 van de 'Zienswijze Noordeinde 75 Verzamelplan Zuidplas 2024' zoals opgenomen in Bijlage 2 Geanonimiseerde zienswijze en vooroverleg Verzamelplan 2024 Z24.000549, voor zover het betreft het vergroten van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van cijfer '2' en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van cijfer '1'.

- 2) De Nota van Beantwoording (en wijziging) bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2024" te wijzigen bij:

De beantwoording van zienswijze R1:

"Een vormverandering van het bouwvlak achten wij op dit moment (bij ontbreken van een concreet bouwplan) niet wenselijk. Vormverandering van een agrarisch bouwvlak is mogelijk indien dit noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de beoordeling hiervan door een onafhankelijk agrarisch deskundige bevestigd dient te worden. Ook dienen de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen niet onevenredig aangetast te worden. Aangezien er momenteel geen concreet (bouw-)plan ligt, kan de vormverandering van het bouwvlak op dit moment niet beoordeeld worden. We zullen daarom in dit bestemmingsplan niet bij recht de gewenste vormverandering doorvoeren. Wel zullen wij – overeenkomstig het bestemmingsplan "Tweemanspolder en de Wilde Veenen (herziening)"- een wijzigingsbevoegdheid opnemen in de planregels, waarmee het college bevoegd is om terzijnetijd (bij gebleken noodzaak en gebleken implicaties) de vorm van het bouwvlak te veranderen. Hierdoor ontstaat een uniform planologisch regime. Volledigheidshalve geven we aan dat ook onder de Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders bevoegd blijft om het omgevingsplan te wijzigen, gelet op het Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Zuidplas (A21.002335). Hierin is bepaald dat het college een omgevingsplan kan vaststellen dat gebaseerd is op de wijzigingsbevoegdheden, zoals deze in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen."

- te wijzigen naar onderstaande tekst:

"We zullen de gevraagde vormverandering van het bouwvlak doorvoeren: het aangepaste bouwvlak voorziet in een vorm die bedrijfseconomisch efficiënter is en die het mogelijk maakt om toekomstige bebouwing ruimtelijk beter te laten aansluiten bij de aanwezige bebouwing. Ook zorgt de aanpassing van het bouwvlak ervoor dat het bouwvlak verder van de meest directe burens komt te liggen: hierdoor kan overlast ten opzichte van de burens beperkt worden. Door deze oppervlakteneutrale aanpassing van het bouwvlak sluiten we aan bij de wens van de reclamant."

We zullen tevens –overeenkomstig het bestemmingsplan "Tweemanspolder en de Wilde Veenen

(herziening)"- een wijzigingsbevoegdheid opnemen in de planregels, waarmee het college bevoegd is om terzijner tijd (bij gewijzigde inzichten) de vorm van het bouwvlak te veranderen. Hierdoor ontstaat een uniform planologisch regime. Volledigheidshalve geven we aan dat ook onder de Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders bevoegd blijft om het omgevingsplan te wijzigen, gelet op het Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Zuidplas (A21.002335). Hierin is bepaald dat het college een omgevingsplan kan vaststellen dat gebaseerd is op de wijzigingsbevoegdheden, zoals deze in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen."

- De conclusie van de zienswijze R1:
"Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de bestemming "Agrarisch" wordt uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak."

Te wijzigen in:

"Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: het agrarisch bouwvlak wordt oppervlakteneutraal aangepast conform de ingediende zienswijze. Tevens wordt de bestemming "Agrarisch" uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak."

1) Paragraaf 2.3.4. van de plantoelichting :

"Vertaling in bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)' met de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Dit wordt hersteld door het bouwvlak uit te breiden, waarbij aan de noordzijde een hoek van het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1990' wordt verwijderd en dit aan de westzijde oppervlakteneutraal wordt toegevoegd ter plaatse van een bestaande loods (zaaknummer vergunning: 2014059491). Op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk maximaal 6 en 10 m. Er is ter plaatse van dit bouwvlak geen bedrijfswoning toegelaten. Daarnaast wordt de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie'."

De geelgemarkeerde tekst toe te voegen:

"Vertaling in bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen (herziening)' met de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Dit wordt hersteld door het bouwvlak uit te breiden, waarbij aan de noordzijde een hoek van het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1990' wordt verwijderd en dit aan de westzijde oppervlakteneutraal wordt toegevoegd ter plaatse van een bestaande loods (zaaknummer vergunning: 2014059491). De vormverandering vloeit deels voort uit de reeds verleende vergunning en deels uit de ingediende zienswijze. Op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk maximaal 6 en 10 m. Er is ter plaatse van dit bouwvlak geen bedrijfswoning toegelaten. Daarnaast wordt de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie'.

Toelichting:

Tien jaar geleden is er een tekenfout gemaakt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Noordeinde 75 in Zevenhuizen. De gemeente heeft dit toegegeven en aangegeven dit te herstellen als zich de juiste gelegenheid voordeed. De eigenaar van het betreffende perceel heeft bijna jaarlijks getracht dit voor elkaar te krijgen, onder andere bij de eerdere verzamelpannen. Dat is niet gelukt.

Nu ligt er eindelijk een wijziging, alleen wordt nu een T vormig bouwvlak voorgesteld. De eigenaar heeft aangegeven graag een rechthoekig bouwvlak (voor zijn schuur) te willen hebben en stelt daarom een 'oppervlakte neutrale' wijziging voor.

Met deze wijziging komt het bouwvlak, en dus straks de bebouwing, minder dicht bij de burens te liggen, het bouwvlak (vanaf de dijk gezien) wordt het bouwvlak kleiner en neemt het totale aantal m2 bouwoppervlak niet toe.

Als reactie op de zienswijze is aangegeven dat dit nu niet aangepast kan worden, omdat er geen bouwplan ligt. Dit neemt niet weg dat aardappelschuren doorgaans rechthoekig worden gebouwd en niet in T vorm. Hierdoor is te voorzien dat deze correctie niet voldoet aan de behoefte van de eigenaar en de belofte uit het verleden om dit netjes te herstellen.

Er wordt nu wel een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld voor het perceel, maar dan moet de eigenaar weer een procedure starten, terwijl het nu simpel geregeld kan worden. Aangezien er in het verleden door de gemeente een fout is gemaakt en het maar liefst tien jaar heeft geduurd om dit te herstellen stellen wij voor het direct goed te herstellen en er niet voor te zorgen dat zowel de gemeente als de eigenaar nu al weten dat er extra procedures nodig zijn om een schuur te realiseren.

Namens de fractie van:

Sigrid Bueving

Pien Meppelink

Mark Clavaux

Jacques Bovens

VVD Zuidplas

CDA

D66

PvdA/GL

Jan Baas
SP

Wilko Van
Groep Van