



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

R23.000097

raadsvergadering

07/11/2023

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

J. van Kleef/ D. Kamminga

datum

03/10/2023

bijlagen

10

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt naast de bestaande woning aan de Westringdijk 18 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt op één punt ambtshalf gewijzigd.

Beslispunten

1. De ambtshalve wijziging (zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting) van het bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" (NL.IMRO.1892.BpWestrdijk18Nwk-Va01) inclusief bijlagen 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

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van een vrijstaande woning ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Westringdijk 18 in Nieuwerkerk aan den IJssel op het perceel D 2639 planologisch mogelijk te maken. De nieuwe woning maakt voor de ontsluiting gebruik van de bestaande uitrit op de Westringdijk. Voor de realisatie van de woning is reeds ca. 8000 m² aan kassen gesloopt. Daarnaast wordt nog een gebouw van ca. 170 m² en ca. 440 m² aan bestaande kassen gesloopt. De nieuwe situatie leidt tot een kwaliteitsverbetering van de nabije omgeving.

• Argumenten

1.1 Aanpassingen op het ontwerpplan dienen betrokken te worden bij de besluitvorming omtrent vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan aangevuld met een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting heeft tot doel een planologisch-juridische relatie te leggen tussen de nog te slopen vierkante meters bebouwing en de ingebruikname van de nieuwe woning: de ingebruikname van de woning wordt pas mogelijk als de te slopen bebouwing daadwerkelijk is gesloopt. Op deze manier wordt de situatie voorkómen dat de woning in gebruik wordt genomen en de beoogde sloop niet plaatsvindt. De voorwaardelijke verplichting staat benoemd in artikel 3.3.3 van de planregels. De ambtshalve wijziging staat eveneens benoemd in paragraaf 5.2 van de plantoelichting.

2.1 Voorliggend plan sluit aan op het principebesluit van het college van B&W d.d.4 oktober 2022

Voorliggend bestemmingsplan is een nadere uitwerking van het initiatief waarover het college van B&W op 4 oktober 2022 een positief principebesluit (B22.000373) heeft genomen. Ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Westringdijk 18 in Nieuwerkerk aan den IJssel wordt een nieuwe woning gebouwd op perceel D 2639. Voor de ontsluiting wordt aangesloten op de bestaande uitrit op de Westringdijk. Er worden voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwe woning gerealiseerd.

2.2 Voorliggend plan is passend binnen landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is passend binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er wordt gemotiveerd gebruik gemaakt van de provinciale afwijkingsregeling voor het bouwen van een woning binnen het glastuinbouwgebied in een bebouwingslint. Daarnaast wordt voldaan aan de verzwaarde motiveringsplicht vanwege de ligging in 'beschermingscategorie 3 buitengebied'. In het verleden is een oppervlakte van ca. 8000 m² aan kassen gesloopt. Verder wordt het bestaande gebouw van ca. 170 m² en de bestaande kassen van ca. 440 m² nog gesloopt om de woning mogelijk te maken. Door de sloop van deze kassen en gebouwen draagt voorliggend initiatief bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu-) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen. Er dient wel een hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld te worden. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

2.4 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Formele inspraak volgens de Verordening inspraak en participatie wordt alleen gedaan als er geen participatie heeft plaatsgevonden voor de betrokken bewoners en bedrijven. Initiatiefnemer heeft zijn planvoornemen besproken met omwonenden. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen binnengekomen. De wettelijke vooroverlegpartners hebben ofwel niet ofwel instemmend gereageerd op dit plan.

3.1 Het plan is economisch uitvoerbaar

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het kostenverhaal geborgd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is gebaseerd op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kantttekeningen**

Niet van toepassing

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van de vrijstaande woning ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Westringdijk 18 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

R23.000097

- Woonvisie 2025
- Nota Parkeernormen 2019
- Welstandsnota Zuidplas 2015
- Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatie
- Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland
- Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland
- Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Nota Kostenverhaal

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Eventuele planschadeclaims als gevolg van dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie / participatie

De bekendmaking van de terinzagelegging van de vaststelling wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Zuidplas, in het gemeenteblad en in Hart van Holland.

Aanpak

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 inzagetermijn onherroepelijk.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8) 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. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Toelichting (Z23.002416)
2. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Regels (Z23.002417)
3. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" - Verbeelding (Z23.002418)
4. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage toelichting 1 quickscan ecologie (Z23.002421)
5. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage toelichting 2 bodemonderzoek (Z23.002422)
6. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage toelichting 3 akoestisch onderzoek (Z23.002423)
7. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage toelichting 4 stikstofnotitie (Z23.002424)
8. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage regels 1 staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging (Z23.002425)
9. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage regels 2 horeca categorieën Horecabeleid Zuidplas (Z23.002426)
10. Bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" – Bijlage regels 3 te slopen bebouwing (Z23.002427)



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

R23.000097

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

A.R. de Graaf
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023;

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

besluit:

1. De ambtshalve wijziging (zoals verwoord in paragraaf 5.2 van de plantoelichting) van het bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Westringdijk 18 Nieuwerkerk aan den IJssel" (NL.IMRO.1892.BpWestrdijk18Nwk-Va01) inclusief bijlagen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 november 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

M.L. Engelsman

De voorzitter,

J.F. Weber