



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan gronden achter Albert van 't Hartweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B24.000046

collegevergadering

13 februari 2024

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

N. Hidding

behandeld portefeuillehoudersoverleg

5 februari 2024

bijlagen

15

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Voor de gronden achter de Albert van 't Hartweg 25 te Nieuwerkerk aan den IJssel is een verzoek ingediend voor het wijzigen van de gronden met een agrarische glastuinbouw bestemming naar de bestemming 'Bedrijf', ten dienste van een uitbreiding van het achtergelegen bedrijf. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf', waarbij gestreefd wordt naar het ontwikkelen van een modern gemengd bedrijventerrein. Het ontwerp wijzigingsplan heeft reeds gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorliggend wijzigingsplan maakt de gevraagde ontwikkeling mogelijk.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Kandt terrein 2' (NL.IMRO.1892.WPKandt2023-Va01) vast te stellen;
2. Voor het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Kandt terrein 2' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Op de percelen achter de Albert van 't Hartweg 25 bevonden zich eerder kassen als onderdeel van een agrarisch glastuinbouwbedrijf. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D, percelen 2743 en 3071. De betreffende percelen zijn blauw omlijnd in onderstaand figuur. De gronden zijn in 2021 verkocht aan Kandt B.V., wat reeds gevestigd is op de gronden achter de Eerste Tochtweg 18 t/m 24 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het betreft een aannemings- en funderingsbedrijf dat anker- en stempelconstructies kan aanbieden en uitvoeren. De gronden die reeds in eigendom zijn, zijn rood omlijnd in onderstaand figuur. Voor de gronden aan de Eerste Tochtweg zijn plannen om een nieuwe bedrijfshal te realiseren. De opslag die daar momenteel plaatsvindt, wordt dan verplaatst naar de planlocatie, gelegen achter de woningen aan de Albert van 't Hartweg 25 en 27. Het bedrijf heeft behoefte aan een extra werkplaats en meer opslagcapaciteit. Door ook de gronden achter de Albert van 't Hartweg bij het bedrijf te betrekken, kan het bedrijf op een door haar gewenste manier uitbreiden.



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan gronden achter Albert van 't Hartweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B24.000046

De opslag op de gronden achter de Albert van 't Hartweg wordt op exact dezelfde wijze uitgevoerd als in de huidige situatie gebeurt op de gronden achter de Eerste Tochtweg 18 t/m 24. Met de uitbreiding komt er circa 24.000 m² aan opslagcapaciteit beschikbaar.

Het planvoornemen omvat een aantal onderdelen:

1. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de gewenste bedrijfsactiviteiten;
2. Het plaatsen van stelconplaten waarop de opslag plaatsvindt. Hiertoe wordt het gehele terrein met 1 meter opgehoogd met zand;
3. De watergang tussen de percelen wordt gedempt;
4. Het aanleggen van een nieuwe brug aan de achterzijde van de gronden. Middels deze brug worden de gronden aangesloten op de bestaande ontsluiting aan de Hoogeveenenweg.

In juli 2023 is reeds een positief principebesluit genomen door uw college. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het wijzigingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.



Figuur 1: overzicht situatie

• **Argumenten**

1.1 Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling voorgelegd.

1.2 Het planvoornemen past binnen de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Hooge Veenen 2013' is voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf'. Om deze wijziging mogelijk te maken zijn in de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden, inrichtingsbepalingen en bouwregels opgenomen. Zo dient bij de ontwikkeling van bedrijven bij de stedenbouwkundige opzet ruimtelijk en functioneel rekening gehouden te worden met een milieuzonering alsmede een ruimtelijke



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan gronden achter Albert van 't Hartweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B24.000046

indeling ten aanzien van te vestigen bedrijfstypologieën. Daarnaast stellen de voorwaarden dat burgemeester en wethouders het (de) wijzigingsplan(nen) niet vaststelt voordat er een definitief inzicht bestaat over de verkaveling. Het planvoornemen, het wijzigen van de gronden naar een bedrijfsbestemming inclusief een bouwvlak, is passend binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

1.3 De bedrijfsbestemming sluit aan op bedrijventerrein Hooge Veenen

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de betreffende gronden te wijzigen in een bestemming 'Bedrijf' overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, waarbij gestreefd wordt naar het ontwikkelen van een modern gemengd bedrijventerrein. Ten behoeve van de invulling van de gronden is daarom aansluitend gezocht op het nabijgelegen bedrijventerrein Hooge Veenen.

Initiatiefnemer is voornemens om de eerste jaren geen bebouwing te realiseren op de betreffende percelen. Het opnemen van een bouwvlak wordt echter benoemd als voorwaarde bij de bouwregels. Daarnaast geeft het opnemen van een bouwvlak inzicht in de uiteindelijke verkaveling van de gronden. Daarom is in overleg met de initiatiefnemer en de afdeling stedenbouw overeenstemming gevonden over de invulling van het perceel middels een bouwvlak. Voor de positionering van het bouwvlak is ervoor gekozen het bouwvlak op eenzelfde manier op te nemen als de overige bouwvlakken op bedrijventerrein Hooge Veenen. Hier hebben de percelen, op een enkel geval na, bouwvlakken opgenomen die vijf meter van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' liggen. Tevens hebben de bouwvlakken een bouwhoogte van 9 meter en een bebouwingspercentage van 75%. In het wijzigingsplan voor de gronden achter de Albert van 't Hartweg 25 wordt het bouwvlak op eenzelfde manier opgenomen. Zie hiervoor de verbeelding zoals opgenomen in bijlage 2. Op die manier wordt met het wijzigen van de gronden naar een bedrijfsbestemming het bedrijventerrein Hooge Veenen verder uitgebreid.

1.4 De wijzigingsbevoegdheid is eerder toegepast op achtergelegen gronden

Voor de achtergelegen gronden is op 29 januari 2013 op eenzelfde wijze een wijzigingsplan vastgesteld. Dit is gebeurd middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. De wijzigingsbevoegdheid maakte het mogelijk de gronden te wijzigen van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Bedrijventerrein'. De initiatiefnemer heeft toen het wijzigingsplan 'Kandt & Scholte' laten opstellen om deze wijziging mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is een eerdere uitbreiding geweest van het bedrijventerrein Hooge Veenen. De gronden achter de Albert van 't Hartweg 25 waren ten tijde van het opstellen van dat wijzigingsplan nog niet in bezit van de initiatiefnemer. De gronden kenden in het bestemmingsplan 'Zuidplas West' dezelfde wijzigingsbevoegdheid. Medewerking aan het voorliggende wijzigingsplan maakt eenzelfde uitbreiding van bedrijventerrein Hooge Veenen mogelijk zoals dat eerder in 2013 is gebeurd.

1.5 Het planvoornemen is afgestemd met de provincie Zuid-Holland

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangeduid als Greenport / Glastuinbouwgebied (artikel 6.15). In artikel 6.15 van de verordening staat dat binnen dit gebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toegestaan zijn, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking. Het planvoornemen is daarmee formeel in strijd met de provinciale verordening. Gemotiveerd dient te worden dat medewerking aan dit wijzigingsplan dan wel in strijd is met de provinciale verordening, maar dat voor voorliggende locatie hiervan kan worden afgeweken. Ten eerste geldt dat op deze locatie geen toekomstbestendig glas staat. De kassen waren sterk verouderd en zijn inmiddels verwijderd. Daarnaast maakt het plangebied in het 'Werkboek Oostland' onderdeel uit van het deelgebied 'Overbuurtse Polder'. In het werkboek is opgenomen dat in het middengebied aan de Albert van 't Hartweg (en de Anjerlaan) de bedrijven wat ouder en kleiner zijn. Herstructurering biedt hier op relatief korte termijn kansen. De provincie Zuid-



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan gronden achter Albert van 't Hartweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B24.000046

Holland heeft in juni 2023 aangegeven dat een afwijking van de provinciale verordening gerechtvaardigd is. Dit is tevens onderbouwd in het voorliggende wijzigingsplan.

1.6 Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie Zuidplas

Het plangebied is in de Omgevingsvisie Zuidplas aangewezen als transformatiegebied. Het plangebied is hier onderdeel van het transformatiegebied Nieuwerkerk-Noord. In dit deel van Nieuwerkerk aan den IJssel wordt in de toekomst grootschalige woningbouwontwikkeling verwacht, hoewel dit niet voor 2035 zal plaatsvinden. De betreffende gronden van de planlocatie worden echter niet meegenomen in de ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord als woongebied, gezien deze gronden geen bestemming 'Woongebied – Uit te werken 2' kennen. De ontwikkeling naar bedrijvigheid daagt echter wel bij aan de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Hooge Veenen.

1.7 Verbetering van de ontsluiting

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de achterzijde van de percelen. Door middel van een brug wordt de planlocatie verbonden met de gronden die eveneens in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De bestaande ontsluiting planlocatie is via de Albert van 't Hartweg. Door de nieuwe ontsluiting te realiseren neemt de hoeveelheid vrachtverkeer over de Albert van 't Hartweg af, wat gunstig is voor de verkeersveiligheid. De wegen van bedrijventerrein Hooge Veenen zijn relatief meer geschikt voor de ontsluiting.

1.8 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het ontwerp wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke 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.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

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

• **Kantttekeningen**

Geen

Beoogd effect

Het realiseren van een uitbreiding van het bedrijf door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Hooge Veenen 2013'.

Wettelijk kader

- Algemene bestuursrecht;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Hooge Veenen 2013';
- Omgevingsvisie Zuidplas;
- Omgevingsverordening Zuid-Holland.



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan gronden achter Albert van 't Hartweg 25 Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B24.000046

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 de 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;
- Afdeling Ruimte, cluster Grondzaken, Vastgoed & Civiele werken;
- Afdeling Ruimte, cluster Beleid en Beheer openbare zaken.

Aanpak

Na akkoord van het college zal het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd, conform de wettelijke eisen. Dit zal bekend worden gemaakt in Hrat van Holland, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tijdens de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan. Ook zal het ontwerpwijzigingsplan worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Eventuele reacties zullen in het plan worden verwerkt, voordat het plan ter vaststelling aan het college wordt aangeboden.

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 'Kandt terrein 2' – Toelichting (A24.000140);
2. Wijzigingsplan 'Kandt terrein 2' – Regels (A24.000141);
3. Wijzigingsplan 'Kandt terrein 2' – Verbeelding (A24.000150);
4. Bijlage bij toelichting 1 – Watercompensatie (A23.001763);
5. Bijlage bij toelichting 2 – Digitale watertoets (A23.001764);
6. Bijlage bij toelichting 3 – Akoestisch onderzoek 2017 (A23.001765);
7. Bijlage bij toelichting 4 – Luchtonderzoek (A23.001766);
8. Bijlage bij toelichting 5 – Bodemonderzoek Albert van 't Hartweg 25 (A23.001767);
9. Bijlage bij toelichting 6 – Bodemonderzoek Albert van 't Hartweg 27 (A23.001768);
10. Bijlage bij toelichting 7 – Quicksan flora en fauna (A23.001769);
11. Bijlage bij toelichting 8 – Stikstofberekening uitbreiding opslag (A23.001770);
12. Bijlage bij toelichting 9 – Stikstofberekening uitbreiding opslag en bouw hal (A23.001771);
13. Bijlage bij toelichting 10 – Evaluatie archeologiebeleid (A23.001772);
14. Bijlage bij regels – Staat van bedrijfsactiviteiten (A23.001774);
15. Aanmeldnotitie mer en besluit (A24.000142).