



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B17.000453

collegevergadering

31/10/2017

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Tabak

Paraaf afdelingshoofd + datum

M.B. 10-10-2017

Bijlagen

3

openbaar

ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting

Voorstel om het wijzigingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel" vast te stellen. Dit plan wijzigt de bouwmogelijkheden zodat de realisatie van één nieuwbouwwoning met een inhoudsmaat van 1.000m³ mogelijk wordt gemaakt.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel" (NL.IMRO.1892.WpGravenwg51Nwk-Va01) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van de ontwikkeling aan de 's-Gravenweg 51.



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B17.000453

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Het verzoek van de initiatiefnemer om aan de 's-Gravenweg 51 één woning van 1.000m³ te realiseren in plaats van twee vervallen woningen van 500m³. Deze vervallen woningen werden inmiddels gesloopt en het perceel opgeruimd. Dit verzoek past binnen de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, die meer ruimte biedt voor bouw mogelijkheden langs de 's-Gravenweg met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten. Hiermee voorziet dit verzoek een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 27 augustus 2017 tot en met 4 oktober 2017. Gedurende de termijn van terinzagelegging werden er geen zienswijzen ingediend. Het College is bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen.

- **Argumenten**

1.1. Geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 27 augustus 2017 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Ook vanuit de vooroverlegpartners zijn geen zienswijzen of opmerkingen ingediend. Reeds in het voortraject werd met door de initiatiefnemer al overleg gevoerd met de Belangenvereniging 's-Gravenweg. Zij verklaarden geen bedenkingen te hebben bij het plan.

1.2. Kleinschalige wijziging zonder negatieve ruimtelijke effecten

Het wijzigingsplan betreft een kleinschalige wijziging zonder toename van bebouwingmogelijkheden of uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. In het plan blijft het totale te realiseren bouwvolume hetzelfde, maar kan deze nu benut worden om één grotere woning te realiseren in plaats van twee kleinere woningen (binnen een gelijkblijvende totaal bouwvolume op het perceel). Het aantal te plaatsen op te richten woningen wordt verkleind naar 1 woning. Er worden geen negatieve ruimtelijke effecten verwacht.

1.3. Voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp wijzigingsplan is opgemaakt binnen hetgeen bepaald in het vooroverleg en qua ruimtelijke aanvaarbaarheid onderbouwd in de toelichting van het plan. Het wijzigingsplan voorziet hiermee in een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan kan daarmee worden vastgesteld.

1.4. Eén woning van 1.000m³ verschilt niet wezenlijk van 2 woningen van 500m³

Omdat de ruimtelijke impact van twee woningen met een gezamenlijke inhoud van 1.000 m³ niet verschilt van één woning van 1.000 m³ bestaat er stedenbouwkundig en planologisch geen bezwaar om medewerking te verlenen aan (de wijziging van) deze inhoudsmaat.

1.5. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing (twee-onder-1-kap, gezamenlijk 1.000m³) bevond zich in een dusdanig bouwkundige slechte en vervallen staat dat deze inmiddels gesloopt is. Dit wijzigingsplan maakt het terugbouwen van één nieuwe woning mogelijk, die op kwalitatieve wijze ruimtelijk zal worden ingepast.

2.1. Kostenverhaal verzekerd

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de 's-Gravenweg 51 in Nieuwerkerk aan den IJssel is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar. Vanwege het feit dat het kostenverhaal



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B17.000453

anderszins verzekerd is, dient het College te besluiten dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

• **Kantttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

Wijziging van het juridisch-planologisch kader voor de 's-Gravenweg 51 te Nieuwerkerk aan den IJssel om gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken.

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening;
- afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Bestemmingsplan "'s-Gravenweg 2013";
- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Welstandsnota Zuidplas 2015.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

In juli 2017 is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Andere betrokken afdelingen

Geen.

Communicatie/Participatie

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan zijn de artikelen 3.9a lid 1 jo 3.8 lid 3 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent het volgende:

- De bekendmaking van het B en W besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling;
- De kennisgeving wordt geplaatst in het huis-aan-huisblad "Hart van Holland", in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners verzonden;
- Na vaststelling door het college wordt het wijzigingsplan elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Kernboodschap voor Persbulletin

Het College heeft een wijzigingsplan vastgesteld voor de 's-Gravenweg 51. Dit plan wijzigt de bouw mogelijkheden zodat de realisatie van één nieuwbouwwoning met een inhoudsmaat van 1.000m³ mogelijk wordt gemaakt.

Aanpak

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt deze gepubliceerd in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad "Hart van Holland en de gemeentelijke website.

Bijlagen

1. Verbeelding (A17.001720)



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan "'s-Gravenweg 51, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B17.000453

2. Toelichting (A17.001718)

3. Regels (A17.001719)