



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B18.000400

collegevergadering

4/12/2018

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Tabak

Paraaf afdelingshoofd + datum

MB 20/11/2018

Bijlagen

3

Openbaar

ja

Besloten

nee

Geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris (a.i.) A.E.B. Kandel		

Toelichting

Voorstel om het wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel" vast te stellen. Aan de zuidwestzijde van de Verbindingsweg bevinden zich twee caravanstallingen in kassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bedrijfsbestemming om de twee caravanstallingen te legaliseren. Voor een deel worden de bestaande kassen gesloopt en vervangen door bedrijfshallen. Voor het overige deel wordt het frame van de kassen hergebruikt. Het glas wordt vervangen door plaatmateriaal. Het geheel wordt groen ingepast en voorzien van zonnepanelen. Tijdens de periode van terinzagelegging werden geen zienswijzen ingediend, waarmee het plan nu kan worden vastgesteld.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel" (NL.IMRO.1892.WpVerbwegZwNwk-Va01) vast te stellen.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B18.000400

-
2. Voor het wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel" geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

Aan de zuidwestzijde van de Verbindingsweg in Nieuwerkerk aan den IJssel bevinden zich momenteel twee caravanstallingen in kassen. Deze activiteiten zijn strijdig met het bestemmingsplan, omdat er op het gebied nog een agrarische bestemming voor glastuinbouw ligt. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming is het bedrijfsmatig stallen van caravans toegestaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming om de twee caravanstallingen te legaliseren.

De onderhavige locatie is al lange tijd in gebruik als caravanstalling. Speciaal voor deze locatie is door de raad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel de mogelijkheid gecreëerd om het professioneel stallen van caravans op deze plek mogelijk te maken binnen de wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven. Gedachte daarachter was dat het stallen van caravans voorziet in een maatschappelijke behoefte en dat deze functie, mits de uitstraling van een kas zou worden aangepast naar een bedrijfsmatige uitstraling, prima past op een (toekomstig) bedrijventerrein.

De locatie verschilt hiermee met andere kassen in de gemeente Zuidplas waarin caravans worden gestald. Alleen rondom de Verbindingsweg te Nieuwerkerk aan den IJssel is deze mogelijkheid tot transformatie via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gedachte hierachter is geweest dat het gebied getransformeerd zou worden naar het bedrijventerrein A20-Zuid als onderdeel van de ontwikkelopgave voor de Zuidplaspolder. In de Structuurvisie Zuidplas 2030 is de ontwikkeling van het bedrijventerrein A20-Zuid specifiek als ruimtelijke opgave opgenomen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 30 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

• **Argumenten**

1.1 Het plan biedt door transformatie een legale oplossing voor het stallen van caravans

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland (artikel 2.2.1, lid 6) is bepaald dat kassen uitsluitend mogen worden gebruikt voor teelt onder glas. Het stallen van caravans is dus expliciet niet toegestaan. Het huidige gebruik is dus in strijd met provinciale regelgeving. Daarom is het noodzakelijk om stalling van caravans in kassen te beëindigen. Door de onderhavige kassen te transformeren naar bedrijfsgebouwen, wordt voldaan aan de regelgeving van de provincie op dit gebied. De provincie heeft (ambtelijk) aangegeven open te staan voor de gekozen oplossing, mits aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsgebouwen. Onderdeel van de ruimtelijke inpassing is het aanleggen van een groenstrook aan de zijde van de N219. Hiertoe wordt een bebouwingsstrook van 10 meter verwijderd. Voorliggend plan voorziet in een goede onderbouwing op beide aspecten. Gezien de recente handhavingsproblematiek in de gemeente ten aanzien van caravanstalling in kassen is voorliggend plan een wenselijke oplossing voor de problematiek op deze locatie.

1.2 Geen zienswijzen werden ingediend

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 30 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werden geen zienswijzen ingediend. Tijdens het vooroverleg werden verschillende vooroverlegreacties ontvangen van de vooroverlegpartners. Naar aanleiding



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B18.000400

van de reacties van de provincie, HHSK en de veiligheidsregio zijn enkele beknopte aanvullingen en aanpassingen verwerkt, zonder het plan inhoudelijk wezenlijk te wijzigen. Een overzicht van de aanvullingen en aanpassingen staat in paragraaf 6.2.1 van de toelichting (zie bijlage). Van Gasunie, de gemeente Capelle aan den IJssel en Rijkswaterstaat werden instemmende reacties ontvangen (zie paragraaf 6.2.1 van de toelichting in bijlage). Geen van de reacties geeft aanleiding om de vaststelling van het plan te heroverwegen.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit neemt toe

In de huidige situatie is de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing beperkt te noemen. Door transformatie van de huidige kassen van beperkte kwaliteit naar bedrijfsgebouwen, neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe. Dit wordt nog versterkt door een groene ruimtelijke inpassing van het geheel volgens separaat opgestelde beeldkwaliteitsregels. Deze zijn opgenomen in de regels van het wijzigingsplan, wat betekent dat de beeldkwaliteitsregels juridisch bindend van aard zijn en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is.

1.4 Er wordt een duurzaamheidsslag gemaakt

Initiatiefnemers zijn concreet voornemens om de zuidzijde van de daken van de bedrijfsgebouwen te voorzien van zonnepanelen. Het vergunningstraject hiervoor met bijbehorende subsidieaanvraag is reeds in gang gezet. Gezien de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, kan een aanzienlijke hoeveelheid duurzame energie worden opgewekt. Door medewerking aan het voorliggende plan, betekent dit een toename van duurzame energieopwekking in de gemeente en kan hierin een belangrijke slag worden gemaakt.

1.5 Het plan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'bedrijventerrein', waarbinnen caravanstalling een mogelijke invulling is. Voorliggend plan voorziet in een invulling van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid.

1.6 Het plan past in de Structuurvisie

In de Structuurvisie Zuidplas 2030 is het plangebied aangewezen als 'werklandschap toekomstig' en specifiek aangeduid als 'A20-Zuid'. In de Structuurvisie is beschreven dat initiatieven voor ontwikkeling hiervan primair bij de markt liggen, waarbij de gemeente de kaders stelt. Gezien de door initiatiefnemers gevraagde ontwikkeling, die als passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan worden beschouwd, kan worden gesteld dat voorliggend plan passend is in de Structuurvisie Zuidplas 2030.

1.7 Plan voldoet aan ladder voor duurzame verstedelijking

Gezien de discussie met betrekking tot nieuwe bedrijventerreinen in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking, is de houding van de provincie Zuid-Holland ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen terughoudend. Dit terwijl voorliggend wijzigingsplan wel voorziet in een nieuw bedrijventerrein. Echter, het ontwerp wijzigingsplan is voorzien van een goede onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee wordt voldaan aan provinciaal beleid. In de planregels opgenomen dat uitsluitend een caravanstalling is toegestaan en vestiging van overige bedrijven niet is toegestaan. Bovendien heeft de provincie ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid om een wijziging naar bedrijventerrein mogelijk te maken. Tevens is door de provincie bevestigd dat dit plan is opgenomen op de zogeheten '3ha-kaart' van het Programma Ruimte, waarmee het plan past binnen het provinciaal beleid t.a.v. bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B18.000400

2.1 Economische uitvoerbaarheid is op andere wijze verzekerd

Voor het wijzigingsplan 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. Het college dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

• **Kanttelingen**

1.1 Begunstigingstermijn van last onder dwangsom huidige caravanstallingen wordt verlengd

Omdat een derde een handhavingsverzoek heeft ingediend is en het stallen van caravans strijdig is met het provinciaal beleid is er een handhavingszaak lopende tegen de huidige caravanstallingen in de leegstaande kassen. Voorliggend wijzigingsplan komt voort vanuit die handhavingszaak om de caravanstalling te kunnen legaliseren. In de zaak is een last onder dwangsom opgelegd. Inmiddels is het handhavingsverzoek ingetrokken. De betrokken eigenaren zullen echter nog steeds (door uitvoering te geven aan de in het wijzigingsplan beoogde bestemmingswijziging) het stallen van caravans in kassen moeten staken (omdat de huidige stalling door het plan niet gelegaliseerd wordt) en de kassen volgens beoogd plan moeten ombouwen. Er bestaat een risico dat er geen uitvoering wordt gegeven aan het voornemen. Omdat het wijzigingsplan deze uitvoering niet kan verlengen we de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom om zo een drukkingsmiddel te houden.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een bedrijfsmatige caravanstalling in bedrijfsgebouwen aan de zuidwestzijde van de Verbindingsweg te Nieuwerkerk aan den IJssel waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas West, gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel';
- Structuurvisie Zuidplas 2030.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met beide initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. Eventuele gegronde planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemers. Ook is een exploitatiebijdrage hierin geregeld. Het plan voldoet hiermee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit maakt het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Andere betrokken afdelingen

Geen.

Communicatie/Participatie

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging werden overigens geen zienswijzen ingediend.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

B18.000400

In het voortraject is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en omwonenden en zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Kernboodschap voor Persbulletin

Aan de Verbindingsweg in Nieuwerkerk aan den IJssel staan momenteel twee caravanstallingen in kassen. Omdat het stallen van caravans in kassen strijdig is met het provinciaal beleid, wil het college dit mogelijk maken door de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. De bestaande kassen worden dan deels vervangen en deels verbouwd tot bedrijfsgebouwen. Het geheel zal op een groene manier ruimtelijk worden ingepast. Ook is het de bedoeling dat er zonnepanelen op de bedrijfsgebouwen komen. In het huidige bestemmingsplan (vastgesteld in 2009) is voor de locatie aan de Verbindingsweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze transformatie tot bedrijfsbebouwing mogelijk maakt. Het college maakt hier nu gebruik van. Voor andere bestaande locaties in de Zuidplaspolder kennen de bestemmingsplannen deze wijzigingsmogelijkheid niet, omdat daar geen (toekomstige) bedrijventerreinen zijn voorzien.

Aanpak

Na vaststelling door de het college zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan "Verbindingsweg Zuidwest, Nieuwerkerk aan den IJssel", bestaande uit:
 - a) Verbeelding (A18.001462);
 - b) Regels (A18.001464);
 - c) Toelichting (A18.001463).