



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a Nieuwerkerk aan den IJssel

registratienummer

B23.000133

collegevergadering

27 juni 2023

commissievergadering

-

raadsvergadering

-

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

R. Hoekstra

Bijlagen

5

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Voor het perceel 's-Gravenweg 224a en 224c te Nieuwerkerk aan den IJssel is een verzoek ingediend voor het realiseren van een vervangende woning op dit perceel. In het vigerende bestemmingsplan "s-Gravenweg 2013" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een herindeling van het perceel mogelijk te maken. In juni 2022 is reeds een positief principebesluit (B22.000212) genomen door uw college voor de gevraagde ontwikkeling, waarna het wijzigingsplan vanaf 16 februari 2023 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van één vervangende woning mogelijk.

Dit collegevoorstel is eerder behandeld in de collegevergadering van 12 juni 2023 en was aangehouden vanwege onduidelijkheden op de verbeelding van het wijzigingsplan. De eerdere verbeelding had een BGT-ondergrond, waardoor de huidige bebouwing zichtbaar was wat voor verwarring zorgt. De verbeelding heeft nu een kadastrale kaart als ondergrond, waardoor de huidige bebouwing niet meer zichtbaar is. Na aanpassing van de verbeelding is het opnieuw geagendeerd.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan "s-Gravenweg 224a (NL.IMRO.1892.WpsGravenweg224a-Va01) vast te stellen;
 2. Voor het wijzigingsplan "s-Gravenweg 224a" geen exploitatieplan vast te stellen.
-



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a

registratienummer

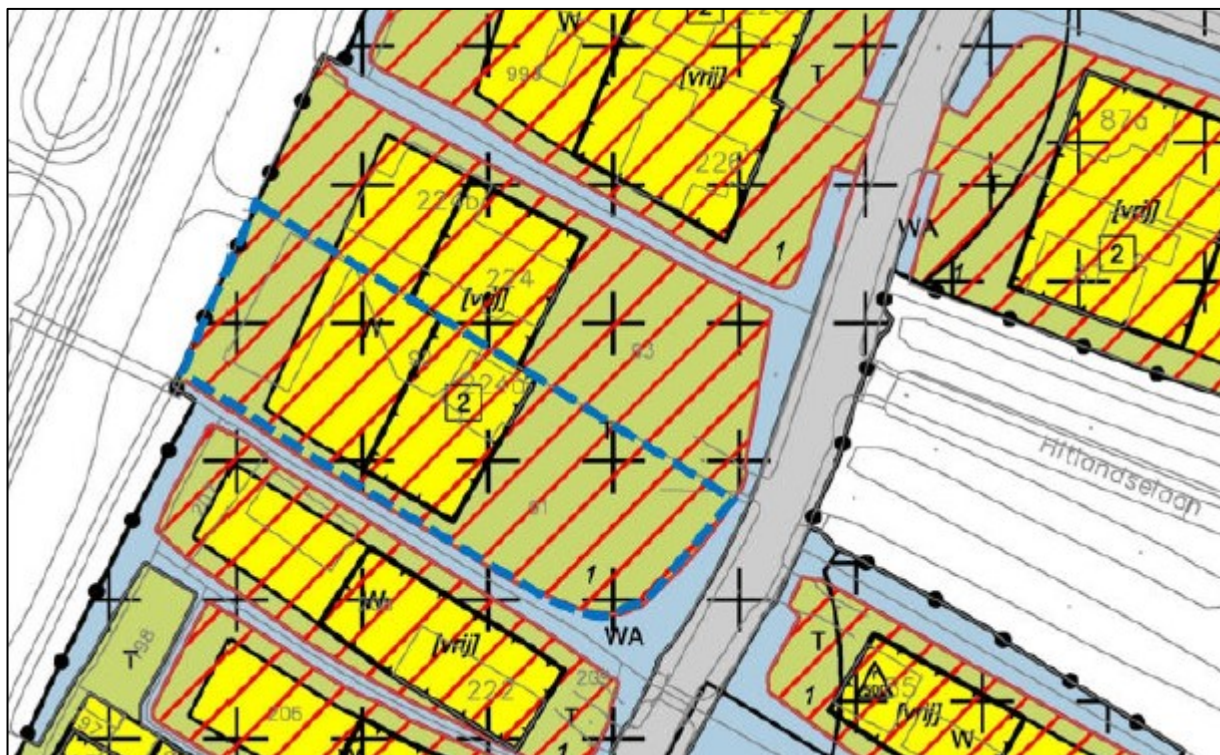
B23.000133

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

In juli 2021 is een principeverzoek ingediend omtrent de herontwikkeling van het perceel de 's-Gravenweg 224a en 224c te Nieuwerkerk aan den IJssel (zie figuur 1). Op dit perceel bevindt zich reeds een vrijstaande woning met op het achterterf een schuur. Om de gevraagde herindeling mogelijk te maken, kan aanspraak gemaakt worden op de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een herinrichting van het perceel mogelijk, met inachtneming van de wijzigingsvoorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Op het perceel kan één vervangende woning gerealiseerd worden.

In juni 2022 is reeds een positief principebesluit genomen door uw college, waarna is gewerkt aan het opstellen van het voorliggende ontwerp wijzigingsplan. Het plangebied betreft het blauw omlijnde terrein in onderstaand figuur 1.



Figuur 1: locatie plangebied 's-Gravenweg 224a en 224c

Het ontwerp wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a' in Nieuwerkerk aan den IJssel heeft van 16 februari tot 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon één ieder zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingediend. Tevens zijn er geen overlegreacties ontvangen van de overlegpartners.

• **Argumenten**

1.1 Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. De zienswijze omvat een opmerking dat in het ontwerp bestemmingsplan staat dat een overige watergang een beschermingszone heeft van 2 meter. Volgens de Legger Watersystemen van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard heeft een overige beschermingszone van 1 meter vanaf de insteek van het talud. Er wordt binnen deze zone niet gebouwd of gesloopt, maar de zienswijze heeft wel geleid tot een aanpassing van het



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a

registratienummer

B23.000133

wijzigingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is de tekst in paragraaf 5.3 (waterhuishouding) aangepast. In het wijzigingsplan is onder paragraaf 8.2 de beantwoording van de zienswijze verwerkt.

1.2 Initiatief past binnen wijzigingsbevoegdheid

Het planvoornemen past binnen de wijzigingsregels, algemene inrichtingsbepalingen en bouwregels van de wijzigingsbevoegdheid, zoals onder meer dat de inrichting van het perceel niet mag leiden tot een aantasting van het landschappelijke karakter van het gebied en de maatvoeringen van de vervangende woning. De verbeelding en de regels van het wijzigingsplan sluiten aan bij de voorwaarden zoals beschreven in het moederplan 's-Gravenweg 2013'.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke inpasbaarheid

De 's-Gravenweg heeft een herkenbare oude lintstructuur. De 's-Gravenweg is, op grond van de Omgevingsvisie Zuidplas, aangewezen als zone voor lintbebouwing. Het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan dit karakter en sluit aan bij het lint. Met het realiseren van het planvoornemen wijzigt de ruimtelijke en planologische situatie van de omgeving niet.

Het realiseren van een woning dichterbij de 's-Gravenweg in plaats van de provinciale weg is een verbetering van de ruimtelijke situatie. Het plan past in de randvoorwaarden zoals deze zijn geformuleerd in 'Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg'. Tevens wordt de vervangende woning ten opzichte van de bestaande woning meer aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het 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.

1.5 Stikstofdepositieberekening is toegevoegd bij het wijzigingsplan

Bij het ontwerp wijzigingsplan is in paragraaf 5.5 is geen stikstofdepositieberekening toegevoegd. In deze paragraaf staat vermeld dat de stikstofdepositieberekening bij het vast te stellen wijzigingsplan wordt toegevoegd. Deze stikstofdepositieberekening is uitgevoerd en toegevoegd aan het wijzigingsplan. Deze rapportage is door de ODMH akkoord bevonden.

1.6 Besluit hogere waarden wet geluidhinder

Gebleken is dat de geluidbelasting van de Schielandweg (N219) niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai kan voldoen, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarden van 63 dB. Daarom wordt een hogere geluidswaarde vastgesteld op grond van artikel 83 en 110c van de Wet geluidhinder.

Het ontwerpbesluit hiervoor heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. De afhandeling van een besluit hogere waarden wet geluidhinder is gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.

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 initiatiefnemers.



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a

registratienummer

B23.000133

• **Kanttekeningen**

1.1 De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van de toelichting

Naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing op de toelichting. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbende beroep instellen. Dat hoeft dit besluit niet in de weg te staan.

Beoogd effect

Het realiseren van een vervangende woning door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013';
- Omgevingsvisie Zuidplas;
- Beleid hogere waarden gemeente Zuidplas.

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;

Aanpak

Na vaststelling van het college zal het wijzigingsplan 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. Beroep kan worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen, door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn 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. Zienswijze (E23.002286);
2. Wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a' – Toelichting en regels (A23.000730);
3. Bijlagen bij toelichting en regels wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a (A23.000731);
4. Wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a' – Verbeelding (A23.000732);
5. Besluit hogere waarden wet geluidhinder wijzigingsplan 's-Gravenweg 224a Nieuwerkerk aan den IJssel (A23.000734).