



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel
september 2019

registratienummer

R19 000083

raadsvergadering

17/09/2019

portefeuillehouder

J Hordijk

behandelend ambtenaar

J Dekker

datum

27/08/2019

Bijlagen

5

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Aan Bermweg 14 in Nieuwerkerk aan den IJssel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en een extra woning mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is behandeld tijdens de raadsvergadering van 4 september 2018. Tijdens de vergadering is geen besluit genomen. De initiatiefnemer heeft een voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan gedaan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op advies van de programmacommissie ruimtelijke plannen (11 juni 2019) vast te stellen.

Beslispunten

- 1 de Nota van beantwoording (en wijziging) bij bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel vast te stellen,
- 2 het bestemmingsplan 'Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel' gewijzigd vast te stellen,
- 3 voor het bestemmingsplan 'Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel' geen exploitatieplan vast te stellen

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Aan Bermweg 14 in Nieuwerkerk aan den IJssel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. De eigenaar is gepensioneerd en gezien de kleinschaligheid van het bedrijf, ligt een duurzame en rendabele voortzetting niet voor de hand. De bijgebouwen (schuren) op het perceel worden gebruikt als garage bij de woning, als werktuiglods voor machines en materiaal voor het beheer en onderhoud en voor de opslag van hooi. Ook worden er hobbymatig schapen gehouden.

Omdat een levensvatbare voortzetting van het agrarische bedrijf niet voor de hand ligt, is het verzoek gedaan om de bestaande bebouwing om te zetten naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De bijgebouwen blijven staan voor opslag van machines en hooi. Uitbreiding van de (voormalige) agrarische bebouwing is evenals de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan uitgesloten. Daarnaast is het verzoek gedaan om een extra woning naast de bestaande agrarische bebouwing te mogen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan waarin het voornoemde juridisch-planologisch mogelijk gemaakt wordt, is door het college vrijgegeven en heeft vanaf 22 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is op 4 september



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel
september 2019

registratienummer

R19 000083

2018 het bestemmingsplan behandeld tijdens de opinieerde raadsvergadering. In deze vergadering heeft u geen besluit genomen, omdat het plan in de toenmalige vorm een negatief besluit zou betekenen. De bezwaren van de raadsfracties tegen vaststelling van het bestemmingsplan waren:

- 1 de grote hoeveelheid resterende voormalig agrarische bijgebouwen op het perceel,
- 2 toevoeging van een woning ten behoeve van het onderhoud,
- 3 de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor een extra derde woning,
- 4 het ontbreken van de borging voor het beheer en onderhoud van het perceel.

Door geen besluit te nemen, heeft u beoogd de initiatiefnemer de kans geven om het plan op de hiervoor genoemde punten aan te passen. U heeft daarom het college verzocht met de initiatiefnemer in gesprek te gaan en het plan op de knelpunten aan te passen.

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de raadsvergadering in een memo (zie bijlage 2 en 3) een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan Bermweg 14 gedaan. Kort samengevat stelt de initiatiefnemer voor om:

- 1 A 260 m² schuren te slopen en,
B de wijzigingsbevoegdheid voor een extra (derde) woning te schrappen,
- 2 het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning te handhaven,
- 3 een onderhoudsverplichting voor 10 jaar anterior vast te leggen en te koppelen aan de nieuw te bouwen woning.

Met het voorstel van de initiatiefnemer wordt naar de mening van ons college onvoldoende tegemoet gekomen aan de door u geformuleerde voorwaarden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom hebben wij op 5 maart 2019 een voorstel geagendeerd om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Bij aanvang van deze vergadering heeft u het voorstel laten agenderen voor de programmacommissie ruimtelijke plannen, zonder verdere inhoudelijke behandeling. Tijdens de vergadering van de programmacommissie ruimtelijke plannen op 11 juni 2019, hebben alle leden namens hun fracties aangegeven dat zij het bestemmingsplan wel wensen vast te stellen. Voor u ligt daarom nogmaals hetzelfde bestemmingsplan als op 5 maart 2019, maar op voorspraak van de programmacommissie ruimtelijke plannen, nu met een voorstel tot vaststelling.

• **Argumenten**

1.1 Afweging van en vaststelling van de Nota van beantwoording (en wijziging) is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bevat het bestemmingsplan een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn actualisaties van beleidsparagraaf, actualisaties van onderzoeken en (door de initiatiefnemer voorgestelde) aanpassingen van de regels. De wijzigingen zijn weergegeven in de Nota van beantwoording (en wijziging) (zie bijlage 1). De Nota van beantwoording (en wijziging) is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

2.1 De programmacommissie ruimtelijke plannen is unaniem voor vaststelling van het bestemmingsplan

De leden van de programmacommissie ruimtelijke plannen hebben namens hun fracties unaniem aangegeven in te kunnen stemmen met het voorstel van de initiatiefnemer tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zij zijn van mening dat de initiatiefnemer met zijn voorstel voldoende tegemoet komt aan de bezwaren van de raad, zoals geuit tijdens de vergadering van 4 september 2018.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel
september 2019

registratienummer

R19 000083

2 2 Het voorstel tot aanpassing is een minimale tegemoetkoming aan de bezwaren van de raad tegen vaststelling van het bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 4 september 2018 heeft u een viertal bezwaren geuit tegen vaststelling van het bestemmingsplan Bermweg 14. Dit waren de grote hoeveelheid te handhaven bijgebouwen, het ontbreken van de noodzaak voor een extra burgerwoning, een (technisch niet uitvoerbare) wijzigingsbevoegdheid voor een derde woning en het ontbreken van de borging van het beheer en onderhoud. Het voorstel voor aanpassing dat de initiatiefnemer heeft gedaan (zie bijlage 2 en 3) komt gedeeltelijk tegemoet aan deze bezwaren. De initiatiefnemer stelt namelijk voor om 260 m² van de circa 1100 m² aan bijgebouwen te slopen en de onderhoudsverplichting voor de bijbehorende gronden voor 10 jaar anterieur vast te leggen.

3 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.

• **Kanttekeningen**

2 1 Het college heeft u in eerste instantie geadviseerd het bestemmingsplan niet vast te stellen

Op 4 september 2018 is het bestemmingsplan Bermweg 14 behandeld tijdens de vergadering van de gemeenteraad. Tijdens deze vergadering heeft u een aantal bezwaren geuit tegen vaststelling. Om de initiatiefnemer tegemoet te komen heeft u geen besluit genomen en het college opdracht gegeven om op basis van uw bezwaren te komen tot een aangepast bestemmingsplan. Vervolgens is ambtelijk overleg geweest met de initiatiefnemer en zijn adviseur. Als resultante van dit overleg heeft de initiatiefnemer een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan gedaan. Dit voorstel voldoet naar onze mening niet aan uw eisen omdat

- de sloop van slechts 260 m² bijgebouwen onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert,
- de noodzaak voor toevoeging van een extra burgerwoning niet is aangetoond,
- de wijzigingsbevoegdheid voor een derde woning geschrapt wordt, maar dat deze vanwege de aanwezigheid van de magneetveldzone toch al niet uitvoerbaar was,
- de onderhoudsplicht voor slechts 10 jaar is vastgelegd en de eigenaar van de gronden altijd verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud.

Omdat vaststelling van bestemmingplannen een taak is van de gemeenteraad hebben wij u om voornoemde redenen geadviseerd het bestemmingsplan Bermweg 14 niet vast te stellen.

Beoogd effect

Afsluiten van een langlopend dossier, omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de toevoeging van een extra burgerwoning.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht,
- Gemeentewet,
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- Wet ruimtelijke ordening

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Groene Zoom',
- Structuurvisie Groene Zoom,



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel
september 2019

registratienummer

R19 000083

- Structuurvisie Zuidplas 2030

Financiën

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is geregeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente loopt hierdoor geen financiële risico's.

Communicatie / participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het is voor een ieder mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen of overlegreacties ingediend.

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, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan enkel worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen of tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

- 1 Nota van beantwoording (en wijziging) bij bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel (Z19 002151),
- 2 Memo voorstel aanpassing bestemmingsplan Bermweg 14 (A19 000015),
- 3 Situatietekening bij memo voorstel aanpassing bestemmingsplan Bermweg 14 (A19 000016),
- 4 Bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel - toelichting en regels (Z19 002153),
- 5 Bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel - verbeelding (Z19 002152)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

S. Stoop,
Burgemeester

R. C. L. Heijdra,
gemeentesecretaris



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel
september 2019

registratienummer

R19.000083

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019;

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

besluit:

1. de Nota van beantwoording (en wijziging) bij bestemmingsplan Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel' gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan 'Bermweg 14, Nieuwerkerk aan den IJssel' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17/09/2019

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

S. Stoop