



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

R18.000062

raadsvergadering

04/09/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Tabak/R. te Veldhuis

datum

26/07/2018

bijlagen

5

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Voorstel om het bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel" vast te stellen. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfsloods naast zijn woning te slopen en hier een vrijstaande eengezinswoning voor terug te bouwen. Op het achterste deel van het perceel is de wens van de initiatiefnemer om aanvullend twee eengezinswoningen te kunnen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel (NL.IMRO.1892.BpBermweg20Nwk-Va01)" vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Bermweg 20 in Nieuwerkerk. Aansluitend aan de nieuwbouwontwikkelingen in Esse Zoom Laag en de ontwikkeling op het naastgelegen perceel Bermweg 18a wenst de initiatiefnemer om 3 nieuwe vrijstaande eengezinswoningen te kunnen realiseren op zijn perceel. Waarvan één woning in het bestaande dorpslint van de Bermweg op de locatie van de bestaande bedrijfsloods en twee op het achterste deel van het perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het perceel is gelegen in de ontwikkeling van Esse Zoom Laag. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het stramien van de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitseisen van Esse Zoom Laag. Graag hadden wij deze ontwikkeling meegenomen in het bestemmingsplan Esse Zoom Laag, maar de initiatiefnemer had toen nog geen concrete plannen.

• Argumenten

1.1 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan zijn dusdanig vormgegeven dat het plan aansluit op haar omgeving. Voor de woning die op de plaats van de bedrijfsloods wordt gerealiseerd wordt aangesloten bij de bouwhoogtes en verkaveling van de bestaande bebouwing aan het lint van de Bermweg. Zo ontstaat een coherent beeld langs de Bermweg. De twee te realiseren woningen op het achterste deel van het perceel sluiten aan bij de principes uit het beeldkwaliteitsplan van Esse



Zoom Laag waarmee het plan ruimtelijk wordt geïntegreerd in en aansluit op de nieuwbouwontwikkeling Esse Zoom Laag;

1.2 Plan benut kans tot verdichting en duurzaam ruimtegebruik.

Het perceel is quasi-ingesloten door de nieuwe ontwikkeling van Esse Zoom Laag en is hier ruimtelijk integraal deel van gaan uitmaken. Door het perceel mee op te nemen in dezelfde stedenbouwkundige opzet wordt een mogelijkheid tot verdere verdichting van het bestaand stedelijk gebied op ruimtelijk aanvaardbare wijze benut. Dit is positief vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en het beschermen van de open ruimte. Benutting van inbreidingslocaties past in de ambities van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurbeleid;

1.3 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Bij het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin beargumenteerd wordt dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de omgevingsaspecten, stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit, verkeersaspecten, etc. Waar nodig zijn deze aspecten geborgd in de regels;

1.4 Initiatiefnemer verleent medewerking aan aanleg talud, groeninrichting en stuwen t.b.v. project Esse Zoom Laag.

Om het hoogteverschil in waterpeil tussen de Ringvaart en het waterpeil in het projectgebied van Esse Zoom Laag te overbruggen en het waterpeil beheersbaar te houden is het nodig dat een tweetal stuwen worden geplaatst. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat hij medewerking verleend aan de realisatie van twee stuwen in de watergang die grenst aan het plangebied en eigendom is van initiatiefnemer;

1.5 Geen zienswijzen werden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend. Ook uit het wettelijk verplicht vooroverleg met de vooroverlegpartners zijn geen opmerkingen naar voren gekomen;

2.1 Kostenverhaal gewaarborgd d.m.v. anterieure overeenkomst.

Met de initiatiefnemer werd een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal van het plan gewaarborgd is. De raad moet daarom, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

• **Kanttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

Wijziging van de bebouwingsmogelijkheden van het perceel om deze te integreren in de ontwikkeling van Esse Zoom Laag en het initiatief tot realisatie van 3 eengezinskoopwoningen mogelijk te maken.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" (vastgesteld 26 oktober 2016);



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel"

registratienummer

R18.000062

- Beeldregieplan Esse Zoom Laag;
- Welstandsnota 2015.

Financiën

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. De raad moet daarom, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie / participatie

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het relatief beperkte aantal belanghebbenden is op voorhand geen op zich staand participatieproces gevoerd. Wel is er met de burens, in het kader van het overleg rond de ontwikkeling van Esse Zoom Laag, overleg geweest over deze ontwikkeling. Vanzelfsprekend is iedereen de mogelijkheid geboden om tijdens de terinzagelegging een zienswijze in te dienen. Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er echter geen zienswijzen ingediend. Omdat ook van de wettelijke overlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen, anders dan instemmende reacties, is in dit geval geen separate Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld.

Wanneer de gemeenteraad een positief besluit neemt, zal het besluit conform de wettelijke eisen bekend worden gemaakt. Dit betekent plaatsing van een kennisgeving in Hart van Holland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tevens zal de kennisgeving aan de wettelijke overlegpartners worden toegezonden.

Aanpak

Na vaststelling door de raad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zowel in papieren vorm als digitaal zijn. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tijdens deze inzagetermijn is het nog mogelijk om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is dit uitsluitend mogelijk voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van de inzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel", bestaande uit:
 - a. Verbeelding (A18.000943);
 - b. Regels (A18.000944);
 - c. Toelichting (A18.000942);
 - d. Bijlagen bij de regels (A18.000945);
 - e. Bijlagen bij de toelichting (A18.000946).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2018;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

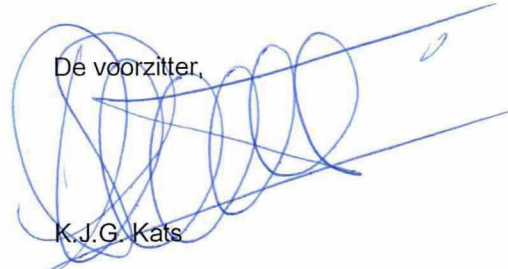
1. Het bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel (NL.IMRO.1892.BpBermweg20Nwk-Va01)" vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan "Bermweg 20, Nieuwerkerk aan den IJssel" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 04/09/2018

De raad voornoemd,
De plv. griffier,


J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,


K.J.G. Kats