

Raadsvoorstel**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan West Ringdijk 56 Moordrecht

registratienummer

R18.000076

raadsvergadering

27/11/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J. Dekker

datum

12/10/2018

bijlagen

7

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het voormalige sierteeltbedrijf aan de West Ringdijk 56 in Moordrecht is niet meer in gebruik. De eigenaar van het perceel wil daarom het sierteeltbedrijf weghalen en er één woning voor terug bouwen. De voormalige bedrijfswoning wordt dan ook omgezet naar een reguliere woning. Verder wordt het perceel ingericht als natuur. Hiermee verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juiste juridisch-planologische kader voor deze ontwikkeling.

Beslispunten

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (NL.IMRO.1892.BpWRingdijk56Mrd-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

De erfenamen van het voormalige sierteeltbedrijf aan de West Ringdijk 56 in Moordrecht hebben het verzoek gedaan tot herinrichting van het betreffende perceel. Het voormalige sierteeltbedrijf is niet meer in bedrijf vanwege het overlijden van de eigenaar. Een rendabele continuering van de bedrijfsvoering als sierteeltbedrijf ligt niet in de lijn der verwachting. Het verzoek van de initiatiefnemer omvat het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot een reguliere burgerwoning en het bouwen van één extra woning. Ter compensatie van deze extra woning zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt en de boomkwekerij geamoveerd worden, dit conform de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het perceel zal een landschappelijke invulling krijgen met hoofdzakelijk de bestemming 'Natuur' (ruim 4 ha).

Op de betreffende locatie is het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Sierteeltbedrijf'. Het verzoek van de initiatiefnemer past niet binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en past niet binnen de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor een Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het plan kan wel als passend worden beschouwd binnen de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is hierin leidend. Voorliggend bestemmingsplan (zie bijlage 3 en verder) voorziet in het juiste juridisch-planologische kader om bovenstaand initiatief mogelijk te maken.



• Argumenten

1.1: Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er één zienswijze en vijf overlegreacties ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt u verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen (zie bijlage 1). Er wordt naar aanleiding van één van de ingediende overlegreacties een wijziging van de verbeelding voorgesteld. Ambtshalve worden er ook enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd.

2.1: Herbestemming voormalige agrarische gronden en opstallen ter verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het sierteeltbedrijf dat voorheen op deze locatie gevestigd was, is niet meer in bedrijf. Op het perceel resteren op dit moment een bedrijfswoning, een drietal bedrijfsgebouwen en circa 670 m² aan kassen. De boomkwekerij is reeds verwijderd. Een rendabele herstart van het bedrijf ligt niet meer in de lijn der verwachting, gezien de locatie en de deplorabele staat van het perceel en de opstallen. Het voorliggende bestemmingsplan zet met de sanering van de bedrijfsgebonden opstallen in op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bouw van de extra woning dient ter compensatie. De rest van het perceel krijgt voornamelijk een natuurbestemming. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan, waarbij deze locatie als 'Restveen Natuur' is gekarakteriseerd. Instandhouding van de huidige situatie zou kunnen leiden tot kwalitatieve achteruitgang van de gronden en opstallen. Dit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit ongewenst.

2.2: Plan is passend binnen vernattingsbeleid Hoogheemraadschap

Het plangebied kenmerkt zich door bodemdaling en vernatting. Het Restveengebied is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als knip punt gebied. Dit is een gebied waarin het waterschap de huidige functies moeilijk kan blijven faciliteren in de toekomst als gevolg van bodemdaling en bijkomende effecten. Bij nieuwe verzoeken moet hiermee rekening worden gehouden. Het voorliggende plan is tijdens de planvormingsfase tot stand gekomen in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Vanuit het HHSK is ingestemd met voorliggende ontwikkeling, mede omdat de bestemming 'natuur' in de toekomst mogelijkheden biedt voor vernatting van het gebied.

2.3: Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich nog enkele bedrijven (o.a. Westeinde 237). Door de Omgevingsdienst Midden Holland is echter geconstateerd dat deze niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden als gevolg van een nieuwe woonbestemming.

2.4: Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, waaruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

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.

• Kanttekeningen

Geen

Beoogd effect

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de West Ringdijk in Moordrecht door enerzijds sanering van een voormalig sierteeltbedrijf en anderzijds door het doen van enkele landschappelijke ingrepen ten behoeve van natuur.

onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan West Ringdijk 56 Moordrecht

registratienummer

R18.000076

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Restveen & Groene Waterparel';
- Structuurvisie Zuidplas 2030.

Financiën

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Het is dus 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

Gezien het beperkte aantal belanghebbenden en gelet op de solitaire locatie van het plangebied, is ervoor gekozen om geen separaat inspraaktraject te faciliteren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 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 één zienswijze en vijf overlegreacties ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad 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. Nota van Beantwoording van Zienswijzen en Wijzigingen (Z18.002143);
2. Zienswijze R1 (Z18.002145);
3. Toelichting Bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (Z18.002275);
4. Regels Bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (Z18.002277);
5. Verbeelding Bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (Z18.002279);
6. Bijlagen bij de toelichting Bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (Z18.002276);
7. Bijlagen bij de regels Bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (Z18.002278).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

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



onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan West Ringdijk 56 Moordrecht

registratienummer

R18.000076

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018;

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 Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' (NL.IMRO.1892.BpWRingdijk56Mrd-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan 'West Ringdijk 56 Moordrecht' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28/11/2018

De raad voornoemd,

De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats