

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het legaliseren parkeerterrein/brug/beschoeiing/hekwerk/tourniquet

1 Aanleiding

Op 31 augustus 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het legaliseren van het parkeerterrein, de brug, beschoeiing en een hekwerk met tourniquet op de locatie 's-Gravenweg 138/138a te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Op deze aanvraag is op 31 januari 2024 een weigeringsbesluit genomen via de reguliere procedure. Tegen dit besluit heeft u op 11 maart 2024 bezwaar ingediend. De bezwarencommissie heeft tijdens de hoorzitting op 22 mei 2024 geoordeeld dat het besluit ten onrechte is voorbereid met de reguliere procedure en heeft het college geadviseerd om het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Dit advies is door ons college overgenomen. Dit heeft er toe geleid dat er een nieuw besluit moet worden genomen en daarvoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen.

Hieronder leest u ons besluit en de onderbouwing. Dit is nog niet het definitieve besluit.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daardoor komen te vervallen. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit, om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1b Wabo)

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2025-00024842);
- 2023-08-31 - Tukker - 1801, IN-12c - Situatie tourniquet & beschoeiing (ons kenmerk D-2025-00024844);
- 2023-08-31 - Tukker - 1801, IN-12b - Situatie parkeerterrein (ons kenmerk D-2025-00024838);
- 2023-10-23 - Tukker - 1801 - Ruimtelijke Onderbouwing (ons kenmerk D-2025-00024852);
- tekening Bestemmingsplan s-Gravenweg 2013 (ons kenmerk D-2025-00024855);
- 2023-10-25 - Tukker - 1801, IN-12d - Brug en erfafscheiding (ons kenmerk D-2025-00024851);
- 1801 - Formulier ondertekend (ons kenmerk D-2025-00024854);
- 1801 - Formulier bouwen (ons kenmerk D-2025-00024853);
- 2019-09-11 - DJS -1920343 - Tourniquet met hekdeel met hoogten (ons kenmerk D-2025-00024856);
- Getekend Ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen_A24.002484 (ons kenmerk D-2025-00026828);
- Raadvoorstel Ontwerp weigering VVGB (ons kenmerk D-2025-00026829).

3 Rechtsbescherming

Zienschijzen

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienschijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente Zuidplas per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienschijzen kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 5450 000). De zienschijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl.

4 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, of het exploitatieplan. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden geweigerd, omdat het plan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "s-Gravenweg 2013". Binnen dit bestemmingsplan kent de planlocatie de enkelbestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Water". Tevens ligt het plan binnen de Parapluherziening Parkeren en Parapluherziening Archeologie. Binnen de Parapluherziening Archeologie ligt het plan binnen de bestemming "Waarde – Archeologie -2".

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "s-Gravenweg 2013", omdat:

- Het gebruik van de gronden als parkeerterrein voor de naastgelegen slachterij niet is toegestaan volgens de bestemmingsomschrijvingen van de enkelbestemmingen "Wonen" en "Tuin".
- Het gebruik van de brug met hekwerk/tourniquet voor de naastgelegen slachterij niet is toegestaan volgens de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemming "Water".

Het plan is voor wat betreft de beschoeiing in overeenstemming met de bestemming "Water".

Op grond van artikel 2:10, tweede lid, uit de Wabo dient de aanvraag, indien er sprake is van een strijdigheid, gezien te worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) bepaalde categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Gelet op artikel 6.5 van het Bor wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend tenzij de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2025 besloten om een ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen af te geven waarbij het volgende is overwogen:

Uitbreiding van het bedrijf in de vorm van een parkeerterrein is in strijd met het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'.

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'. De situatie is op dit moment strijdig met een aantal bouw- en gebruiksregels uit dit bestemmingsplan. Bij het opstellen is er gebruik gemaakt van een nota van uitgangspunten. Hierin worden kaders gesteld waarbinnen ruimte wordt geboden aan het realiseren van opstallen op een zodanige wijze dat de landschappelijke waarden van de 's-Gravenweg behouden blijven. Een van de hoofdlijnen van de nota van uitgangspunten vormt dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de bestaande bedrijven. Deze hoofdlijn is vertaald in het bestemmingsplan en beperkt daarmee verdere uitbreidingen van bestaande bedrijven. Dit staat haaks op het eventueel legaliseren van de huidige activiteiten aan de 's-Gravenweg 138/138a ten behoeve van het bedrijf T. Boer & zn.

Het planvoornemen is in strijd met de Omgevingsvisie Zuidplas 2040

Op grond van de Omgevingsvisie "Zuidplas in 2040" wordt geambieerd om een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezonde gemeente te zijn. Er wordt ingezet om belangrijke verbindingen te realiseren tussen het landelijke en stedelijke gebied. Een belangrijk aspect is het behoud van dorpse kwaliteiten. Dit is van toepassing op het dorps wonen met stedelijke kenmerken in Nieuwerkerk aan den IJssel met een belangrijke inpassing van de 's-Gravenweg.

Een toename aan gemotoriseerd verkeer op de 's-Gravenweg sluit niet aan op de ambities uit de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. Uitgangspunt is namelijk dat de 's-Gravenweg wordt ontwikkeld tot langzaam verkeersverbinding tussen het landelijk en stedelijke gebied, met behoud van dorpse kwaliteiten. Door voorliggend verzoek worden meer parkeervoorzieningen gerealiseerd dan in de bestaande situatie. Bovendien zijn deze parkeervoorzieningen gerelateerd aan de naastgelegen slachterij en voorzien daarmee in een bedrijfsmatige behoefte. Een grotere omvang van gemotoriseerd verkeer door een bedrijfsmatig parkeerterrein draagt niet bij aan het ontwikkelen van de beoogde langzaam verkeersverbinding.

Uitgangspunt is dan ook dat in 2040 het oorspronkelijke karakter van de 's-Gravenweg is behouden, de oude lintstructuur herkenbaar is gebleven en het dorp een kwalitatieve overgang geeft naar het zuidelijke gelegen recreatiegebied Hitland. Bovendien wordt ingezet op de doorontwikkeling van de 's-Gravenweg als langzaam verkeersverbinding.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving worden met voorliggend verzoek

onevenredig verstoord

Door dit verzoek wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving onevenredig verstoord. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel om de gronden als parkeerterrein in te richten inclusief bouwwerken binnen de bestaande lintbebouwing voor bedrijfsmatig gebruik. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving, tast het groene karakter verder aan en leidt tot een wezenlijke visuele verandering van de bestaande gebouwde omgeving. Verder past deze ontwikkeling niet bij de karakteristiek van de wegen in de omgeving. Bovendien is de verkeersveiligheid in het geding aan de 's-Gravenweg. Dit geldt met name voor het recreatieverkeer. Door het beperken van parkeerfaciliteiten en de hoeveelheid verkeer op de 's-Gravenweg (door alternatieve mobiliteitsoplossingen) verbetert de verkeers(veiligheids)situatie voor recreatieverkeer wel.

Met voorliggend verzoek ontstaat een onaanvaardbare situatie vanuit het oogpunt van milieu

Wanneer dit plan gelegaliseerd wordt, treedt er een ruimtelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op van het naastgelegen bedrijf. Het risico van hinder bij omliggende woningen op korte afstand van bedrijfsactiviteiten is reëel. Bij bedrijfsmatig parkeren op korte afstand van woningen zal het voornamelijk gaan om geluidhinder.

Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"

(2009) bedraagt richtafstand voor autoparkeerterreinen 30 m. In het geval van omgevingstype gemengd gebied mag deze richtafstand worden verlaagd naar 10 m. Een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gezien de aanwezigheid van verschillende bedrijven en woningen in het bebouwingslint is er sprake van een gemengd gebied en dient een richtafstand van 10 m te worden gehanteerd.

Het parkeerterrein en de gronden die hiervoor worden gebruikt, zijn direct aan de woningen 's-Gravenweg 138 en 144 gesitueerd. De afstand tot de woningen aan de 's-Gravenweg 140 en 142 bedraagt tevens minder dan 10 m. Daarmee kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 m. Vanuit milieukundig oogpunt is er dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat dit niet het geval is.

Het planvoornemen voldoet niet aan de Kaderrichtlijn Water

Het planvoornemen voorziet in het dempen van een sloot, het realiseren van een brug en beschoeiing. De betreffende watergang is aangewezen als Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichaam. Dit houdt in dat de waterkwaliteit niet mag verslechteren. De initiatiefnemer moet dan ook aantonen dat er geen verslechtering plaatsvindt. Wordt er wel een verslechtering verwacht, dan moeten er compenserende maatregelen genomen worden. Hieronder een overzicht van de gestelde voorwaarden per onderdeel:

- Voorwaarden brug:

- De afstand tussen de onderkant van de brug en het schouwpeil bedraagt minimaal 0,35 meter;
- De brughoofden tasten de stabiliteit van de oever niet aan;
- De bestaande doorstroombreedte van het oppervlaktewaterlichaam wordt gehandhaafd;
- Op de oeverlijn onder de brug en 2 meter ter weerszijden van de brug wordt een deugdelijke (grond)kering aangebracht zodat geen materialen in het water kunnen geraken. Het te gebruiken materiaal voor de brug mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit;
- De brug niet binnen een afstand van 10 meter van een ander kunstwerk (bijvoorbeeld een brug, dam met duiker of stuw) wordt aangebracht.

- Voorwaarden beschoeiing:

- De beschoeiing volgt de bestaande oeverlijn;
- De beschoeiing steekt niet boven het maaiveld uit;
- De beschoeiing bestaat uit deugdelijk en niet uitlogend materiaal zodat er geen vervormingen kunnen plaatsvinden en de beschoeiing aan de achterzijde wordt voorzien van anti-worteldoek.

- Voorwaarden beschoeiing:

- Het verlies aan waterberging wordt evenredig, gemeten in vierkante meters wateroppervlak, gecompenseerd door het graven van een nieuwe overige watergang en/of het verbreden of verlengen van een overige watergang in hetzelfde of lageregelegen peilgebied;
- De compensatie wordt voorafgaand of minimaal gelijktijdig aan de demping uitgevoerd;
- De functie van eventueel aanwezige afvoeren van aanliggende percelen die (hemel)water lozen op het te dempen oppervlaktewaterlichaam dient in stand te blijven;
- Door de demping mag een oppervlaktewaterlichaam niet worden afgesloten van het watersysteem en mag de doorstroming niet ontoelaatbaar worden belemmerd;
- Het te gebruiken materiaal voor de demping mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit. Daarom moet voordat tot demping wordt overgegaan een deugdelijke afdamming worden gemaakt;
- Het Besluit Bodemkwaliteit is van toepassing en hier moet aan worden voldaan.

Het is niet geheel duidelijk of het verzoek kan voldoen aan alle bovengenoemde voorwaarden. In ieder geval is op basis van de foto's te zien dat de bestaande doorstroombreedte van het oppervlaktelichaam niet wordt gehandhaafd, de beschoeiing boven het maaiveld uitsteekt en er geen sprake is van compensatie voor het verlies aan waterberging. Daarmee wordt er niet voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de KRW.

Het planvoornemen past niet binnen de stedenbouwkundige structuur

De 's-Gravenweg is een van de belangrijkste linten van de gemeente Zuidplas met mooie doorzichten op het open landschap en met ruime woningen. Een parkeerterrein voor bedrijfsactiviteiten past daar niet in aangezien dit ten koste gaat van het groene karakter. Een verandering van de bestemming op deze locatie past niet bij de omgevingskwaliteit. Bovendien past de hoge omheining die te zien is vanaf de Schielandweg niet in het groene en open karakter wat deze locatie voor de aanpassingen had.

Tenslotte is het slotenpatroon een belangrijk gegeven in dit gebied. Wanneer een deel wordt drooggelegd en er geen sprake is van compensatie dan komt dit niet ten goede aan het slotenpatroon.

Risico op geluidhinder voor omliggende woningen bij legalisatie

Wanneer dit plan gelegaliseerd wordt, treedt er een ruimtelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op van het naastgelegen bedrijf. Het risico van hinder bij omliggende woningen op korte afstand van bedrijfsactiviteiten is reëel. Bij bedrijfsmatig parkeren op korte afstand van woningen zal het voornamelijk gaan om geluidhinder. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) bedraagt richtafstand voor autoparkeerterreinen 30 m. In het geval van omgevingstype gemengd gebied mag deze richtafstand worden verlaagd naar 10 m. Een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gezien de aanwezigheid van verschillende bedrijven en woningen in het bebouwingslint is er sprake van een gemengd gebied en dient een richtafstand van 10 m te worden gehanteerd. Het parkeerterrein en de gronden die hiervoor worden gebruikt, zijn direct aan de woningen 's-Gravenweg 138 en 144 gesitueerd. De afstand tot de woningen aan de 's-Gravenweg 140 en 142 bedraagt tevens minder dan

10 m. Daarmee kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 m. Vanuit milieukundig oogpunt is er dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Door niet mee te werken aan voorliggend verzoek is er geen plicht om te voldoen aan de eisen gesteld zoals gesteld in de Nota Parkeernormen

Op basis van artikel 3.1 van het geldende Parapluplan Parkeren wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Op basis van bovenstaande is duidelijk dat wij niet bereid zijn om mee te werken aan een afwijking van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is er geen plicht om te voorzien in extra parkeerplaatsen op basis van de Nota Parkeernormen. De Nota Parkeernormen is geen plicht vanuit de overheid, maar een plicht naar bedrijven/ontwikkelaars die zich ergens willen vestigen, uitbreiden en/of ontwikkelen. De Nota Parkeernormen geldt dan als toetsingsmiddel vanuit de overheid om de plannen van bedrijven te toetsen. In dat kader kan de Nota Parkeernormen dan ook niet worden toegepast, omdat de gemeente Zuidplas niet bereid is om mee te werken aan voorliggend verzoek.

Er heeft participatie plaatsgevonden met omwonenden, maar er is geen consensus bereikt

De aanvrager heeft inzichtelijk gemaakt hoe de omgeving en omwonenden in het voortraject zijn betrokken. Uit de verschillende gesprekken met zowel de aanvrager als omwonenden blijkt dat er in het verleden, circa 2020-2021, met elkaar is gesproken over voorliggend verzoek. Uit navraag blijkt dat beide partijen met elkaar in gesprek zijn geweest, maar dat er geen consensus is bereikt. In het kader van voorliggende aanvraag zijn op basis van onze informatie geen gesprekken meer gevoerd tussen de aanvrager en de omgeving.

De belangen van gebruikers en/of eigenaren van omliggende gronden worden met dit verzoek onevenredig geschaad

Door voorliggend verzoek neemt het aantal parkeerplaatsen op deze planlocatie significant toe. Dit leidt tot aantrekkende verkeersbewegingen. Het is zo dat het toestaan van het parkeren niet tot extra bewegingen zal leiden (omdat er al geparkeerd wordt en kan worden voor de woningen), maar het betekent wel dat er formeel meer parkeergelegenheid gefaciliteerd wordt. Een toename in het aantal verkeersbewegingen gaat ten koste van het woon- en leefklimaat van omliggende gronden.

Bovendien is er geen sprake van een beperkte omvang, omdat de parkeervoorzieningen direct tegen de perceelsgrenzen zijn beoogd en de gehele planlocatie wordt voorzien als parkeerterrein. Zodoende worden de belangen van de gebruikers/eigenaren van omliggende gronden met dit verzoek onevenredig geschaad.

Er is een advies van de commissie voor de bezwaarschriften opgesteld naar aanleiding van het handhavingsverzoek

Op 29 november 2023 heeft een hoorzitting van de commissie voor de bezwaarschriften plaatsgevonden. Dit naar aanleiding van het handhavingsverzoek waarop voorliggend verzoek is ingediend. Van de hoorzitting is een verslag opgesteld. Uit de daaropvolgende beslissing op bezwaar

is geconcludeerd dat het bestreden besluit in stand gelaten kan worden met dien verstande dat de last ten aanzien van de demping van de sloot conform dit advies wordt opgeschort. Dit is meegenomen in de advisering van voorliggend verzoek.

Weigering verklaring van geen bedenkingen

Op 22 januari 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen vanwege strijdigheden met het vigerende ruimtelijke beleid.

Voor de motivering wordt verwezen naar de bijlagen die bij dit besluit behoren zijnde het raadsvoorstel en het raadsbesluit om de verklaring te weigeren.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo niet worden toegepast om van het bestemmingsplan “s-Gravenweg 2013” af te wijken en moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

5 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).
- Wij hebben de aanvrager op 15 september 2023 gevraagd ontbrekende gegevens op te sturen.
- Wij hebben de gegevens op 27 oktober 2023 ontvangen. De beslistermijn is daarmee 41 dagen onderbroken geweest.
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- Wij hebben bij de aanvullingsbrief van 15 september 2023 tevens aangegeven dat wij de aanvraag, gelet op het lopende handhavingstraject, voornemens zijn te weigeren.
- Wij hebben de beslistermijn met zes weken verlengd. Dit hebben wij schriftelijk bekendgemaakt gemaakt.
- Wij hebben de beslistermijn, op verzoek van de aanvrager, met twee weken opgeschort. De vergunning is op 31 januari 2024 geweigerd onder de reguliere procedure
- Tegen dit besluit heeft u op 11 maart 2024 bezwaar ingediend.
- De bezwarencommissie heeft tijdens de hoorzitting op 22 mei 2024 geoordeeld dat het besluit ten onrechte is voorbereid met de reguliere procedure en heeft het college geadviseerd om het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen.
- Dit advies is door ons college overgenomen.
- Dit heeft er toe geleid dat er een nieuw besluit moet worden genomen en daarvoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.