

Raadsvoorstel**onderwerp**

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg parkeerterrein

registratienummer

R25.000071

raadsvergadering

16-09-2025

portefeuillehouder**behandelend ambtenaar****datum**

15-07-2025

bijlagen

7

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Door de eigenaar van het kadastrale perceel NWK03-E-167 en NWK03-E-167, 's-Gravenweg 138a Nieuwerkerk aan den IJssel is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de aanleg van een parkeerterrein ten dienste van het personeel van de naastgelegen slachterij. Op 22 januari 2025 heeft gemeenteraad ingestemd met de ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen. Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning en een weigering verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beslispunten

1. In te stemmen met definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het weigeren van de omgevingsvergunning 's-Gravenweg 138a Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg parkeerterrein (A25.002544);
2. De Nota van beantwoording zienswijzen (A25.002543) vast te stellen;
3. De weigering verklaring van geen bedenkingen met bijhorende bijlagen gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

In 2022 is er een handhavingstraject gestart wegens het illegaal gebruik van de percelen achter de 's-Gravenweg 138, bekend als perceel NWK03-E-167 en NWK03-E-167. De voormalige woning aan de 's-Gravenweg 138a is zonder sloopmelding gesloopt. Vervolgens is het terrein in zijn geheel in gebruik genomen als parkeerplaats, voorzien van grind en een hekwerk. Ook is er water gedempt en een brug gerealiseerd in richting van het naastgelegen bedrijf T. Boer.

Door de eigenaar van het kadastrale perceel NWK03-E-167 en NWK03-E-167, voorheen 's-Gravenweg 138a Nieuwerkerk aan den IJssel is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met deze ingediende aanvraag omgevingsvergunning verzoekt de eigenaar om de bestaande situatie te legaliseren. De aanvraag betreft de aanleg van een parkeerterrein met bijhorende voorzieningen, het dempen van een sloot, plaatsen van beschoeiing en een brug op de percelen NWK03-E-167 en NWK03-E-167 op de gronden met de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Water' binnen het bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor wonen met bijhorende

onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

voorzieningen. Het gebruik van de gronden als parkeerterrein voor een bedrijf is in strijd met de bestemming. Een hekwerk met een bouwhoogte van minimaal 2,25 m is tevens in strijd met het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen binnen de bestemming 'Tuin' bedraagt voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter. De sloot is gedeeltelijk gedempt en er is een brug gerealiseerd binnen de bestemming 'Water' zonder schriftelijk advies en toestemming van de waterbeheerder en een landschapsdeskundige. Bovendien wordt de brug voor het naastgelegen bedrijf gebruikt wat niet is toegestaan binnen de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Water'.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied in geel omlijnd

Op de aanvraag omgevingsvergunning zoals ingediend door de aanvrager, is op 31 januari 2024 een besluit genomen. Tegen dit besluit is aanvrager in bezwaar gegaan op 11 maart 2024. Vervolgens heeft de bezwaren commissie geoordeeld dat niet de reguliere voorbereidingsprocedure (doormiddel van het gebruik van de kruimelgevallen regeling) gevolgd had mogen worden, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gelet hierop is de aanvraag opnieuw in behandeling genomen om te voldoen aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Medewerking verlenen aan deze aanvraag is gelet op bovenstaande uitsluitend mogelijk via de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onderdeel daarvan is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad (artikel 6.5, lid 1 Bro). Gezien de strijdigheden met het vigerende beleid wordt geadviseerd deze verklaring niet af te geven. Omdat de gemeenteraad de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen niet heeft gedelegeerd aan het college, moet de gemeenteraad een besluit nemen.

- **Argumenten**

- 1.1 *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

onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

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 138a ten behoeve van het bedrijf T. Boer & zn.

1.1 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 dorps 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. 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.

Voorliggende aanvraag past niet binnen deze ambities uit de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. De bestaande situatie tast de oude lintstructuur en het oorspronkelijke karakter van de 's-Gravenweg aan. Daarnaast leidt de aanwezigheid van de parkeervoorziening tot een toename aan autoverkeer op de 's-Gravenweg. Het legaliseren van de bestaande situatie is daarmee ruimtelijk niet wenselijk, zet niet in op het behoud van de dorps kwaliteiten en draagt niet bij aan de doorontwikkeling van de 's Gravenweg als langzaam verkeersverbinding.

1.2 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.



onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

- Voorwaarden dempen:

- 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 lagergelegen 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.

Op basis van het controlerapport van de afdeling Handhaving van de ODMH is niet 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Participatieproces

In het kader van een vooroverleg, ingediend door de Firma T Boer, voor een nieuw oplossing voor de parkeerproblematiek heeft de firma een uitgebreid participatietraject met de buurt & omwonenden

onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

doorlopen. Meer informatie over dit proces wordt gegeven in de bijgevoegde informatienota (Z25.002024). Hierbij heeft de Firma T Boer een oplossing voor een 2laagste parkeerterrein gepresenteerd, en deze is als niet wenselijk beoordeeld door de buurt. Op basis van dit traject heeft de Firma T Boer 5 nieuwe oplossingen gepresenteerd. De eerste oplossing, het beter benutten van de bestaande ruimte op het perceel, levert niet voldoende parkeerplaatsen om de vraag te beantwoorden. Optie 2 en 3 (een nieuw mobiliteitsplan & efficiënter werken door nieuwe technologie en toepassing van AI) wordt door de firma zelf beoordeeld als niet toereikend/haalbaar. Op basis van het gelopen proces stelt T boer dat optie 4 & 5 het meest wenselijk is. Optie 4 bevat het legaliseren van het huidige terrein achter het parkeerterrein in 's Gravenweg 114. En optie 5 bevat het legaliseren van het parkeerterrein op 138a. Voor beide opties heeft het college al aangegeven dat niet geen haalbare opties zijn voor de gemeente. De uitkomsten uit dit participatieproces heeft niet geleid tot een wijziging van dit standpunt.

• Kanttekeningen**1.1 Er zijn nog mogelijkheden voor beroep en hoger beroep tegen het besluit**

Tegen de verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden in beroep gaan. De definitieve omgevingsvergunning wordt gelet hierop voor zes weken ter inzage gelegd.

Beoogd effect

Het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein op de percelen NWK03-E-167 en NWK03-E-167.

Wettelijk kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;

Beleidskader

- Bestemmingsplan "s-Gravenweg 2013";
- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Kaderrichtlijn Water;
- Nota Parkeernormen 2019;

Financiën

Voorliggend planvoornemen wordt op particulier initiatief verzocht, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend welke via de openbare uniforme (uitgebreide) voorbereidingsprocedure (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb) wordt behandeld. Voor dergelijke procedures zijn over het algemeen de standaard legeskosten op grond van de Legesverordening Zuidplas van toepassing, tenzij sprake is van ingrepen in de openbare ruimte of een bijdrage aan Fonds bovenwijken en/of afdracht Fonds sociaal bouwen. In deze gevallen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Vanwege de beoogde weigering is met de initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst getekend en is de Legesverordening van toepassing.

Communicatie/ participatie

Gezien het voornemen tot weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning is op voorhand vanuit de gemeente geen inspraaktraject gefaciliteerd. Wel heeft de ontwerp weigering ter inzage gelegen. Daarop is één zienswijze binnengekomen. De samenvatting van de zienswijze en de beantwoording van deze zienswijze is te vinden in de Nota van beantwoording. Verder heeft er ook een



onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

participatieproces plaats gevonden. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de beslissing van de het college. Meer informatie over het participatieproces is te vinden in de informatienota Z25.002024.

Aanpak

Na het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen door het college, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd door de ODMH. Dit besluit zal worden gepubliceerd. Tegen de weigering van de omgevingsvergunning staat een beroepsgang open (rechtbank en Raad van State) voor belanghebbenden.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de Wro, ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hiervan geen onderdeel uit en mag geen grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke procedure.

Bijlagen

- | | |
|---|--------------|
| 1. Weigering verklaring van geen bedenkingen | - A25.002544 |
| 2. Aanvraag omgevingsvergunning 's-Gravenweg 138a NWK | - A24.002485 |
| 3. Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravenweg 138a NWK | - A24.002489 |
| 4. Situatietekening parkeerterrein | - A24.002486 |
| 5. Situatietekening tourniquet en beschoeiing | - A24.002487 |
| 6. Situatietekening brug en erfafscheiding | - A24.002488 |
| 7. Nota van beantwoording zienswijze | - A25.002543 |

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,



Burgemeester



gemeentesecretaris



onderwerp

Weigering verklaring van geen bedenkingen 's-Gravenweg 138A Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg park

registratienummer

R25.000071

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **17-07-2025**;

gelet op artikelen 2.27 en 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. besluit:

besluit:

1. In te stemmen met definitieve weigering verklaring van geen bedenkingen voor het weigeren van de omgevingsvergunning 's-Gravenweg 138a Nieuwerkerk aan den IJssel – aanleg parkeerterrein (A25.002544);
2. De Nota van beantwoording zienswijzen (A25.002543) vast te stellen;
3. De weigering verklaring van geen bedenkingen met bijhorende bijlagen gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16/09/2025.

De raad voornoemd,

De griffier

