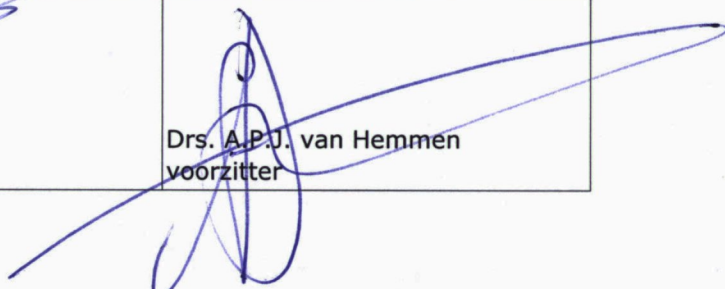


Datum	28 september 2023
Nummer	2023-12-06
Datum commissievergadering	10 oktober 2023
Datum raadsvergadering	31 oktober 2023

Oplegger

Zaaknummer	507459
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Kortebuurt 14 te Maasland
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	26-09-2023
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De huidige eigenaar/initiatiefnemer heeft het voornemen zijn perceel te splitsen in twee extra bouwpercelen waardoor het mogelijk is om twee woningen toe te voegen. Het college heeft op 14 maart 2023 besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Daarna heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Ook is de anterieure overeenkomst ondertekend. De zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijze. De ingediende zienswijze hebben geleid tot 4 wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan. het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende aspecten gewijzigd: 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast. 2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' aangevuld. 3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de bestaande woning momenteel wel (anti-kraak) bewoond wordt. 4. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bestaande woning, Kortebuurt 14, aangepast. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de beantwoording nota van zienswijze. 2. Het vastgestelde bestemmingsplan Kortebuurt 14 gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor het beroepstermijn van 6 weken na bekendmaking.
Bijlage(n)	1. Nota beantwoording zienswijzen 2. Ontwerp bestemmingsplan
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel, doch heeft wel vragen over de situatie tijdens en na de bouwfase. Vragen zijn:

1 Welke eisen kunnen worden opgenomen in de vergunning/ 2 Is een lichtere bouwwijze mogelijk/ 3 Mogelijke andere situering ontsluiting percelen 4 Parkeermogelijkheden op eigen terrein In afwachting van de reactie van het college wordt het voorstel als bespreekpunt doorgeleid naar de raad.
--

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	 A. de Vos griffier	 Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding

De huidige eigenaar/initiatiefnemer heeft het voornemen zijn perceel te splitsen in twee extra bouwpercelen waardoor het mogelijk is om twee woningen toe te voegen.

Het college heeft op 14 maart 2023 besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Daarna heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Ook is de anterieure overeenkomst ondertekend. De zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijze. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.

Beoogd maatschappelijk effect

De beroepstermijn van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure.

Argumenten

1.1 In het ontwerp bestemmingsplan kortebuurt 14 heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen het ter inzage termijn zijn 6 zienswijze ingediend. De binnengekomen zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

De ingediende zienswijze hebben geleid tot 4 wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan. het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende aspecten gewijzigd:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' aangevuld.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de bestaande woning momenteel wel (anti-kraak) bewoond wordt.
4. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bestaande woning, Kortebuurt 14, aangepast.

De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.

2.1. De beroepstermijn van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure. Gedurende deze periode van 6 weken is men in staat om een beroep in te dienen met betrekking tot het bestemmingsplan.

2.2. De inhoud van de anterieure overeenkomst was reeds afgestemd. Inmiddels is deze ook ondertekend. Door de ondertekening is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen wettelijk exploitatieplan meer te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Het bouwplan wordt niet gemaakt door/voor de initiatiefnemer, maar door/voor de koper van de grond en die is nog niet bekend. Er is dus nog geen bouwplan, maar dat hoeft ook niet. In de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan zijn afspraken en kaders vastgelegd die ook moeten worden doorgelegd naar de koper. Ook de betrokkenheid van de gemeente daarbij is geborgd.

2.2 Het stikstofrapport is voor beoordeling ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. we wachten nog op het toetsingsresultaat. Het stikstofrapport is niet doorslaggevend voor deze aanvraag. De aanvraag gaat tenslotte om een ruimtelijke procedure. Er vinden nog geen bouwwerkzaamheden plaatst. Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt het plan gecontroleerd op alle aspecten zo ook op stikstof. Dus het plan wordt nog wel degelijk gecontroleerd op stikstof. Ondanks dat nog niet alle toetsingsrapporten binnen zijn, kan er wel door de gemeenteraad een beslissing genomen worden.

Financiën

Via de anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal geborgd (exploitatiebijdragen, eventuele planschade). Ook de afkoop "niet realiseren sociale woningbouw" is geborgd.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonende ingelicht over de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan. daarnaast is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om het plan in te zien en een zienswijze in te dienen.

Vervolgstappen

De beroepstermijn van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure. Gedurende deze periode van 6 weken hebben degene die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om in beroep te gaan met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan. Eventuele beroepen worden beoordeeld en verwerkt door de Raad van State.

Reactie college op commissiebehandeling

1. Welke eisen kunnen worden opgenomen in de vergunning?

Binnen de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT) bestaat geen capaciteit om intensiever toezicht uit te oefenen dan wat als normaal wordt beschouwd.

De ingediende bouwvergunning ondergaat een grondige controle om ervoor te zorgen dat aan alle vereiste criteria wordt voldaan.

Bovendien wordt er strikt op toegezien dat alle toezeggingen gedaan door de initiatiefnemers daadwerkelijk worden nagekomen.

De vereisten van de gemeente met betrekking tot de zorgvuldigheid ten opzichte van aangrenzende panden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Binnen het kader van hoofdstuk 7 van de anterieure overeenkomst, getiteld 'Uitvoering project', zijn diverse maatregelen vastgelegd met als doel om de uitvoering van het woningbouwproject te waarborgen.

In artikel 7.5 wordt expliciet vermeld dat de initiatiefnemers alle noodzakelijke maatregelen dienen te treffen om schade aan omliggende woningen, bouwwerken, en voorzieningen te voorkomen.

In artikel 7.8 staat vermeld dat de initiatiefnemers tijdig in overleg dienen te treden met de gemeente om de te nemen maatregelen te bespreken, met als doel de bereikbaarheid van het plangebied te waarborgen en overlast voor omwonenden en regulier verkeer te minimaliseren.

Naast de bouwtechnische vereisten is in de anterieure overeenkomst ook vastgelegd wie verantwoordelijk is voor eventuele schade. Artikel 7.9 bepaalt dat de initiatiefnemers aansprakelijk zijn voor alle schade, inclusief schade voortvloeiend uit claims of eisen van derden die ontstaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. In het geval dat een derde partij een schadeclaim indient bij de gemeente die direct of indirect het gevolg is van de uitvoering van het project, zal de gemeente deze schadeclaim doorverwijzen naar de initiatiefnemers voor afhandeling.

2. Is een lichtere bouwwijze mogelijk

Het ingediende plan heeft betrekking op de mogelijkheid om twee extra bouwkavels te creëren. Binnen dit plan zijn er geen directe plannen voor de bouw van woningen.

De kavels worden aangeboden voor verkoop als bouwpercelen. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk om een definitieve uitspraak te doen over de specifieke bouwconstructie die zal worden toegepast.

Desalniettemin benadrukt het beeldkwaliteitsplan de vereiste stedenbouwkundige integratie in de omgeving. Binnen dit kader wordt specifiek gedacht aan het concept van schuurwoningen.

Schuurwoningen kenmerken zich door een lichtere constructie, maar worden desondanks op palen gebouwd.

3. Mogelijke andere situering ontsluiting percelen?

Het verleggen van de weg naar de inrit van de 2 nieuwe woningen is niet wenselijk. De locatie van de inrit is gepland in een gebied dat aansluit op de "tuin met landschappelijke waarde," waar zich een aantal karakteristieke bomen bevinden.

Het verplaatsen van deze inrit zou daarom niet wenselijk zijn. De verdere uitwerking in de bouwvergunningfase zou dit aspect kunnen verder op detail niveau kunnen behandelen. Het kavelpaspoort voor perceel 3 geeft aan dat er minimaal 3 meter beschikbaar is voor de aanleg van de inrit.

Dit biedt voldoende ruimte om ter hoogte van de naast gelegen schuur eventuele voorzieningen te treffen, zoals bijvoorbeeld betonnen damwanden als grondkering.

4. Parkeermogelijkheden op eigen terrein

Het ingediende plan is beoordeeld in overeenstemming met het paraplubestemmingsplan voor parkeren, dat eerder door de raad is vastgesteld.

De afdeling verkeer heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan de geldende parkeereisen, zowel voor het parkeren op eigen terrein als voor de bezoekers.