



Raadsvoorstel

R14.000079

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle"

registratienummer

R14.000079

raadsvergadering

15/07/2014

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams

datum

18/06/2014

bijlagen

3

openbaar

■

geheim

□

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Voor het perceel Julianastraat 53-55 te Moerkapelle is een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Daarnaast wil de initiatiefnemer de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen evenals de woning op het perceel Julianastraat 55. Deze laatste woning zal worden herbouwd en worden uitgebreid met de bouw van twee extra woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld heeft met ingang van 6 februari 2014 t/m 19 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is tegen het ontwerpbestemmingsplan één overlegreactie ingediend door Liander.

Beslispunten

1. De ingediende overlegreactie ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Voor het bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpJulianastr5355-Va01 met bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

Op het perceel Julianastraat 53 en 55 te Moerkapelle zijn momenteel twee (voormalige agrarische) woningen en ongeveer 696 m² aan (voormalige agrarische) bijgebouwen aanwezig. Door de slechte staat van onderhoud van de bijgebouwen alsmede de wildgroei aan groen rondom het perceel, maakt het perceel een verwaarloosde indruk. Kredoo Projecten B.V. heeft een verzoek ingediend om het perceel op te knappen.

Het is de bedoeling dat de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (bijgebouwen) gesloopt zal worden. Het pand op perceel Julianastraat 53 zal behouden blijven, maar qua functie een burgerwoning worden en niet, zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan het geval is, een agrarische woning.

De andere op het perceel aanwezige woning met eveneens een agrarische bestemming (Julianastraat 55) zal worden gesloopt en herbouwd. Ook voor deze woning geldt dat hier de agrarische bestemming komt te vervallen en het perceel de bestemming "Wonen" krijgt. Verder zullen op het perceel nog twee extra woningen (inclusief bijgebouwen) worden gerealiseerd.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle"

registratienummer

R14.000079

Voor het mogelijk maken van dit project op deze locatie wordt gebruik gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling maakt het mogelijk om vierkante meters aan voormalige gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing in te brengen op een andere locatie dan waar de sloop heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft op een perceel in Moordrecht namelijk voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waarvan hij de oppervlakte van de gesloopte bebouwing bij deze ontwikkeling wil inbrengen. Daarnaast zal de aan het perceel Julianastraat 55 te Moerkapelle grenzende boomkwekerij gesaneerd worden. Het verzoek voldoet aan de provinciale uitgangspunten.

In de nabijheid van het plangebied is geen agrarisch bedrijf gevestigd dat nadelige gevolgen zou kunnen ondervinden van deze ontwikkeling.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld heeft met ingang van 6 februari 2014 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is tegen het ontwerpbestemmingsplan één overlegreactie ingediend door Liander.

• **Argumenten**

1.1 Overlegreactie Liander

Op 19 maart 2014 is door overlegpartner Liander een reactie ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle". Deze overlegreactie is ontvangen gedurende de termijn waarop voornoemd ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en is daarmee ontvankelijk.

In de reactie van *Liander* wordt aangegeven dat er in het plangebied van voornoemd ontwerpbestemmingsplan een 50kV-kabelverbinding ligt in de gronden met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie-1" en "Waterstaat-Waterkering". Binnen het bouwvlak is het mogelijk om hoofdgebouwen op te richten. Dit betekent dat de oprichting van hoofdgebouwen boven de 50kv-kabelverbinding planologisch is toegestaan. Voor Liander is dit een onwenselijke situatie. Verzocht wordt om het ontwerpplan dusdanig aan te passen dat geen bouwwerken kunnen worden opgericht boven de 50kV-kabelverbinding. Tevens wordt verzocht om een dubbelbestemming op te nemen gekoppeld aan een vergunningstelsel dat de instandhouding van de kabelverbinding voldoende borgt.

In nauw overleg met Liander wordt haar reactie als volgt verwerkt:

1. Er wordt op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming opgenomen "Leiding – Hoogspanning". In de regels zal worden bepaald dat alvorens er binnen het bouwvlak met de bestemming "Wonen" bebouwing wordt opgericht er binnen het deel dat betrekking heeft op deze dubbelbestemming, eerst toestemming moet worden gevraagd aan de leidingbeheerder, Liander. Op deze manier wordt voorkomen dat er bebouwing kan worden opgericht daar waar de kabel ligt zonder dat er voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met Liander.
2. Omdat deze dubbelbestemming is opgenomen is in overleg met Liander besloten dat het bouwvlak zoals het nu in het bestemmingsplan is opgenomen, ongewijzigd gehandhaafd kan blijven. Immers via de dubbelbestemming en de voorwaarden die in de regels dienaangaande zijn opgenomen, is verankerd dat er geen bebouwing kan worden opgericht op de 50kV-kabelverbinding.

De aanpassing onder 1 heeft gevolgen voor zowel de verbeelding, de toelichting als de regels omdat er een extra dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" in het plan zal worden opgenomen".

2.1 Economische uitvoerbaarheid

Door partijen is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten verband houdend met de ontwikkeling voor rekening en risico komen van de initiatiefnemer. Tevens is het



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle"

registratienummer

R14.000079

eventuele planschaderisico verlegd naar de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er moet wel expliciet besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Het bestemmingsplan kent een goede ruimtelijke onderbouwing

De gewenste ontwikkeling past niet in de kaders zoals vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)". Met onderhavig bestemmingsplan, dat voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.2 Digitaal is leidend

De raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien na vaststelling van het plan de inhoud van het papieren en het digitale exemplaar tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is het digitale plan leidend (artikel 1.2.3, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

Beoogd effect

Een actueel juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan te creëren, waardoor de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Beleidskader

Het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)".

Financiën

Dit bestemmingsplan wordt voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer ontwikkeld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Communicatie / participatie

Nadat de raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huisblad "Hart van Holland" en op de gemeentelijke website. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners toegezonden.

Aanpak

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het raadsbesluit tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegd met een mogelijkheid tot het indienen van beroep. Hiervan wordt een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad "Hart van Holland" en op de gemeentelijke website. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden. Het digitale bestemmingsplan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl evenals op de gemeentelijke website.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle" (corsanummer A14.001791);
2. Bijlagenbundel bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle" (corsanummer A14.001813);



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle"

registratienummer

R14.000079

3. Reactie Liander (corsanummer I14.002300).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J. Brinkman,
gemeentesecretaris

K.J.G. Kats,
burgemeester



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle"

registratienummer

R14.000079

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

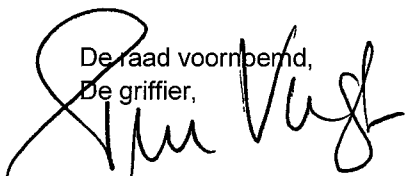
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2014;

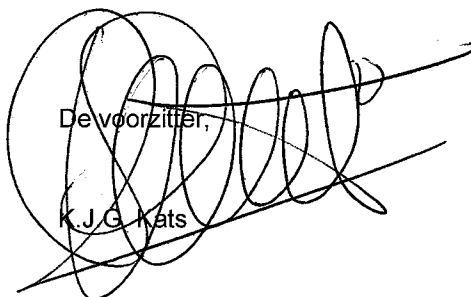
gelet op artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende overlegreactie ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Voor het bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Julianastraat 53-55 te Moerkapelle", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpJULianastr5355-Va01 met bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15/07/2014

De raad voornemens,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats

