



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht'

registratienummer

B17.000252

collegevergadering

09/05/2017

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Knol

Paraaf afdelingshoofd + datum

bijlagen

3

openbaar

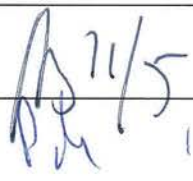
ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats	 11/5	
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg	 11/5	
wethouder D.A. de Haas	 11/5	
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting

Een Moordrechtse ondernemer heeft het pand aan de Kerklaan 2 te Moordrecht aangekocht. Dit pand, een voormalige maalderij die voorheen in gebruik was als kerkgebouw, staat momenteel leeg. De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het leegstaande pand 4 appartementen te realiseren. Deze functieverandering past binnen de in de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Moordrecht Oost 2013' opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden die hieraan gesteld worden.

Beslispunten

1. De zienswijzen R1 tot en met R10 deels ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, conform de Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging zoals opgenomen in bijlage 1.
2. Voor het wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht' geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het in bijlage 3 opgenomen wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.WpKerklaan2-Va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, zowel digitaal als in papieren vorm, met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging.



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Een Moordrechtse ondernemer heeft de voormalige maalderij 'De Tijdgeest' aan Kerklaan 2 te Moordrecht aangekocht. Dit pand is aangemerkt als gemeentelijk monument en staat reeds enige tijd leeg. Het is laatstelijk als kerkgebouw in gebruik geweest. Er rust daarom nog een maatschappelijke bestemming op. De initiatiefnemer heeft het voornemen om dit pand te herontwikkelen naar een woonfunctie om hierin 4 appartementen te kunnen realiseren. Dit maakt onderdeel uit van een groter plan van deze ondernemer om het pand te renoveren, waarbij zoveel mogelijk historische kenmerken van het pand worden behouden en waar mogelijk versterkt naar historisch voorbeeld. De planologische omzetting naar een woonbestemming vormt hierin de eerste fase.

Het gewenste plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Moordrecht Oost 2013'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'maatschappelijk', aangezien het pand voorheen in gebruik was als kerkgebouw. Binnen het vigerende bestemmingsplan is gebruik als woongebouw derhalve niet mogelijk. Op de locatie is echter een wijzigingsbevoegdheid gelegen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen naar 'wonen' onder een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarom is gekozen voor een wijzigingsplan (zie bijlage 2) met inachtneming van het bepaalde in het moederplan 'Moordrecht Oost' om de gewenste ontwikkeling te faciliteren.

• Argumenten

1.1: *Zienswijzen en (voor)overlegreacties zijn deels ontvankelijk*

Tegen het bestemmingsplan zijn vijf (voor)overlegreacties ontvangen van de wettelijke overlegpartners. Deze zijn allen binnen de inzage termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De (voor)overlegreacties hebben allen als strekking dat kan worden ingestemd met het wijzigingsplan. Tevens is een vijftal zienswijzen ingediend tegen het wijzigingsplan. Het indienen van een zienswijze was mogelijk voor belanghebbenden. Eén van de zienswijzen is echter ingediend door iemand die niet als belanghebbende zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht kan worden beschouwd. Dit vanwege de afstand (circa 700 meter) die de indiener van het plangebied af woont. De indiener voldoet hiermee niet aan het zichtcriterium zoals dat in jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is geformuleerd.

De reacties en zienswijzen leiden tot een aanpassing in de toelichting van het wijzigingsplan, zoals aangegeven en gemotiveerd in de Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging (zie bijlage 1).

2.1: *Economische uitvoerbaarheid van het plan is anderszins verzekerd*

In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

3.1: *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het plangebied valt onder het planologisch regime van het bestemmingsplan 'Moordrecht Oost'. Binnen deze kaders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Er is derhalve sprake van een functiewijziging van een gebouw binnen de hiervoor opgenomen kaders. De ruimtelijke impact van de functiewijziging betreft een verbetering voor de omgeving vanwege de beperking van gebruiksmogelijkheden die deze wijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' met zich meebrengt. De gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden worden niet belemmerd vanwege de functiewijziging. Vanwege deze gunstige ruimtelijke impact op de omgeving is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien bevindt het plangebied zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied en is hiermee een voorkeurslocatie voor woningrealisatie, vanuit zowel Rijk als provincie.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht'

registratienummer

B17.000252

3.2: Herbestemming voorkomt leegstand

Zoals reeds vermeld staat het pand, na de verhuizing van het kerkgenootschap, sinds enige tijd leeg. Om leegstand en de daarmee samenhangende kwalitatieve achteruitgang van het monumentale pand en het gebied in het algemeen te voorkomen, is het wenselijk om dit pand op een ruimtelijk inpasbare manier te blijven gebruiken. Het voorliggende wijzigingsplan maakt dit mogelijk. Door de herbestemming tot woongebouw en het daarmee gepaard gaande gebruik neemt de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving toe en wordt de vitaliteit van de dorpskern van Moordrecht versterkt. Vanwege de monumentale staat van het pand is de monumentencommissie om advies gevraagd, waarbij deze heeft aangegeven veel waardering voor het plan te hebben.

3.3: Gewijzigde vaststelling met inachtneming van beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing in de toelichting van het wijzigingsplan. Daarom dient het wijzigingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

• **Kanttekeningen**

3.1: Beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden

Het indienen van beroep is mogelijk door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Gelet op de hoeveelheid zienswijzen en de aard hiervan, wordt de kans reëel geacht dat er beroep wordt ingesteld. Echter, de zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op aspecten waarop het wijzigingsplan niet van invloed is, zoals de geplande externe verbouwingen aan het pand die in de impressietekening zijn verbeeld.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader in de vorm van een wijzigingsplan om herbestemming van het monumentale pand aan Kerklaan 2 te Moordrecht als woongebouw met 4 appartementen mogelijk te maken.

Wettelijk kader

Artikelen 3.6 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Beleidskader

Bestemmingsplan 'Moordrecht Oost 2013'

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Andere betrokken afdelingen

Geen.

Communicatie/Participatie

Het besluit zal worden bekendgemaakt conform de wettelijke eisen. Dit betekent plaatsing van een kennisgeving in de Staatscourant, Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Tevens zal de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners worden gezonden.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht'

registratienummer

B17.000252

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het genomen besluit. De initiatiefnemer zal uiteraard ook worden geïnformeerd.

Kernboodschap voor Persbulletin

Het monumentale pand aan Kerklaan 2 in Moordrecht staat al enige tijd leeg. Een Moordrechtse ondernemer heeft het pand aangekocht en wil in het pand 4 appartementen realiseren. Het college ondersteunt dit initiatief tot herontwikkeling. Daarom maakt het college via een wijzigingsplan een bestemmingswijziging naar een woonfunctie mogelijk. Deze wijzigingsmogelijkheid was al opgenomen in het bestemmingsplan en het college maakt hier nu gebruik van. Nadat het plan in de afgelopen weken als ontwerp ter inzage heeft gelegen, is het plan nu door het college vastgesteld.

Aanpak

Na vaststelling zal het besluit samen met het vastgestelde wijzigingsplan en de daarbij behorende bijlagen, conform de wettelijke eisen, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn, waarbij het plan zowel op de website van de gemeente Zuidplas als op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl zal worden geplaatst.

Indien er binnen zes weken geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht' (Z17.000996);
2. Ontwerp wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht', bestaande uit:
 - a. Toelichting en regels (Z17.000278);
 - b. Verbeelding (Z17.000246);
3. Wijzigingsplan 'Kerklaan 2 Moordrecht', bestaande uit:
 - a. Toelichting en regels (Z17.000994);
 - b. Verbeelding (Z17.000995)