



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde, nabij nr. 19

registratienummer

B22.000170

collegevergadering

19/04/2022

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

Jan Hordijk

behandelend ambtenaar

E. Reussink

Bijlagen

2

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Het wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde nabij 19' maakt de bouw van drie woningen aan de Moerkapelse Zijde nabij nr. 19 mogelijk.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan "Moerkapelse Zijde, nabij nr 19, Moerkapelle" (NL.IMRO.1892.WpMkpzij nabij 19-Va01) vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor beroep;
2. Nota van zienswijzen "Moerkapelse Zijde, nabij nr 19, Moerkapelle" vast te stellen;
3. Voor het wijzigingsplan "Moerkapelse Zijde, nabij nr 19, Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen.



Inhoud van het voorstel

Aanleiding

Voor het perceel aan de Moerkapelse Zijde nabij 19 heeft de initiatiefnemer in de zomer van 2020 een principeverzoek ingediend voor de bouw van drie woningen. Uw college heeft hier op 02-02-2021 (B21.000062) mee ingestemd. In het huidige bestemmingsplan is de ontwikkeling niet mogelijk vanwege de agrarische bestemming. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van de woningen. Een soortgelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden op het perceel tussen Moerkapelse Zijde 19 - 21, waar op één perceel eveneens de bestemming 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 4' op rustte. Hier is inmiddels een wijzigingsplan vastgesteld dat twee woningen mogelijk maakt. Omdat op slechts één perceel van de twee toegestane woningen dezelfde wijzigingsbevoegdheid rust is het nog mogelijk om op het huidige perceel drie kavels te realiseren. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de bouw van de drie woningen mogelijk conform de regels van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college.

• Argumenten

1.1 Het wijzigingsplan is aangepast naar aanleiding van reacties van wettelijke overlegpartners

De stukken voor het vast te stellen plan zijn aangepast naar aanleiding van de ingekomen reacties van onze wettelijke overlegpartners. De toelichting is aangepast naar aanleiding van de ingekomen reacties. Juridisch is het plan niet gewijzigd.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Op de planlocatie rust in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wro-zone wijzigingsgebied 4'. Het is op gronden met deze bestemming onder voorwaarden mogelijk de bestemming te wijzigen ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling van woningen. Hiertoe zijn in de bestemmingsregels voorwaarden opgesteld;

- de bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen';
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- het aantal woningen mag niet meer dan vier bedragen;
- de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de economische haalbaarheid is gegarandeerd;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast.

Belangrijkste uitgangspunten voor de vorm en plek van de woning zijn:

- nokhoogte maximaal 10 meter;
- goothoogte maximaal 6 meter;
- inhoud maximaal 1000m³;
- zijdelingse perceelafstand minimaal 5 meter.

Omdat één van de woningen reeds gerealiseerd is op het naastgelegen perceel zijn er op dit perceel nog drie bouwrechten over. Na beoordeling van het ingediende uitwerkingsplan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden ingelicht over het voornemen. In de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De reacties van de wettelijke overlegpartners zijn opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde, nabij nr. 19

registratienummer

B22.000170

• **Kanttelingen**

Geen

Beoogd effect

Een actueel juridisch - planologisch kader voor de woningen.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- Artikel 6.12 Grondexploitatie

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040
- Bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het kostenverhaal geborgd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is gebaseerd op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

ODMH

Aanpak

Het vastgestelde wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn. Dit zal bekend worden gemaakt in Hart van Holland, in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Gedurende de periode dat het plan ter inzage ligt, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Na deze periode zal worden bekeken of er nog een beroepszaak dient te worden doorlopen. Als dit niet het geval is, is het plan na 6 weken onherroepelijk.

Bijlagen

- | | |
|--|--------------|
| 1. Wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde, nabij nr 19' | (A22.000870) |
| 2. Nota van beantwoording zienswijzen | (A22.000827) |