



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98

registratienummer

B20.000440

collegevergadering

13/10/2020

commissievergadering

-

raadsvergadering

-

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J. Dekker

Paraaf afdelingshoofd + datum

MB 02/10/2020

Bijlagen

3

Openbaar, besloten of 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

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend voor de bouw van een woning ten oosten van Moerkapelse Zijde 98. Gelegen aan het fietspad Westland. In het vigerend bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording (en wijziging) 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' (NL.IMRO.1892.WpMkpzijtov98Mkp-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

- Aanleiding



onderwerp

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98

registratienummer

B20.000440

In het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' is ten oosten van Moerkapelse Zijde 98 in Moerkapelle een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen dit gebied, met inachtneming van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden, maximaal twee woningen te realiseren.

De wens van de, in eerste instantie twee, initiatiefnemers voor de bouw van twee woningen op twee afzonderlijk percelen speelt al vanaf 2011. In 2018 is er gesproken met de initiatiefnemers over het initiatief voor de bouw van twee woningen. Vervolgens is een principeverzoek ingediend, waarop door uw college een positief principebesluit is genomen. Dit besluit bevatte een belangrijk voorwaarde, namelijk dat afspraken over de ontsluiting van het perceel moeten worden gemaakt met de gemeente. Aan deze voorwaarde is voldaan.

Eén van de initiatiefnemers heeft zich inmiddels teruggetrokken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet daarom in de juridisch planologische basis voor realisatie van één woning. Zie onderstaande afbeelding. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



- **Argumenten**

1.1: Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen en drie overlegreacties ingediend. Deze zijn in de Nota van beantwoording (en wijziging) voorzien van een reactie (bijlage 1). De ingediende overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Wel zijn er enkele (kleine) ambtelijke wijzigingen, hiervoor wordt verwezen naar de Nota van beantwoording (bijlage 1).

2.1: Initiatief past binnen wijzigingsbevoegdheid.

Het plan past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid, zoals de goot- en bouwhoogte en inhoudsmaat. De verbeelding en regels van het wijzigingsplan sluiten aan bij de voorwaarden beschreven in het moederplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen'.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98

registratienummer

B20.000440

2.2: Er is sprake van goede ruimtelijke inpasbaarheid.

Een woonfunctie is op deze locatie goed inpasbaar, gezien de ruimtelijk karakteristiek van de omgeving, die reeds overwegend een woonfunctie heeft. Tevens worden de gebruiksmogelijkheden van andere omliggende percelen niet aangetast en vindt er geen onevenredige hinder plaats ten aanzien van omwonende.

2.3: Het perceel wordt ontsloten via het fietspad Westland.

Het betreffende perceel is direct gelegen aan het fietspad Westland naast Moerkapelse Zijde 98. In het principebesluit in 2018 is als voorwaarde beschreven dat het mogelijk is, de toen nog twee percelen, te ontsluiten over fietspad Westland in westelijke richting (richting de Rottedijk), mits er een ontheffing wordt afgegeven. De kosten voor aanpassing en transformatie van het fietspad naar autostraat, wegen namelijk niet op tegen het lage aantal verkeersbewegingen. Daar komt bij, dat er geen enkele andere mogelijkheid om het perceel te ontsluiten.

Door de Vakgroep Verkeer is positief geadviseerd op dit plan met de voorwaarde dat er een uitwijkingmogelijkheid wordt gerealiseerd om mogelijke confrontaties met fietsers uit de weg te kunnen gaan. Daarnaast is aangegeven dat het noodzakelijk is om een ontheffing ten behoeve van bestemmingsverkeer te krijgen.

De afgelopen twee jaar is intern en met de initiatiefnemer overleg gevoerd over de ontsluiting. Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt op kosten van de initiatiefnemer een passeerplaats aangelegd. Daarnaast wordt het begin van het fietspad in oostelijke richting verplaatst tot voorbij de inrit van het plangebied. Hierdoor kan de initiatiefnemer met zijn auto het perceel bereiken. Door middel van bebording worden fietsers en auto's gewezen op elkaars aanwezigheid. Er is uiteindelijk voor deze oplossing gekozen, omdat een ontheffing voor bestemmingsverkeer juridisch geen stand houdt en lastig te handhaven is.

2.4: Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting bij wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen.

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 initiatiefnemers.

• **Kanttelingen**

Geen.

Beoogd effect

Het realiseren van één woning door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen'.

Wettelijk kader

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



onderwerp

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98

registratienummer

B20.000440

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen';
- Structuurvisie Zuidplas 2030.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is geregeld in artikel 6 12 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente loopt hierdoor geen financiële risico's.

Andere betrokken afdelingen

- Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden Holland;
- Afdeling Ruimte, cluster Grondzaken, Vastgoed & Civiele Werken;
- Afdeling Ruimte, cluster Beleid en Beheer openbare ruimte.

Aanpak

Na vaststelling door het college zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen, door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording (en wijziging) 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' (Z20.002793);
2. Wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' – Toelichting en regels (Z20.002794);
3. Wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98' – Verbeelding (Z20.002795).