



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II

registratienummer

B22.000372

collegevergadering

4 oktober 2022

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

N. Hidding

Bijlagen

2

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een woning ten oosten van Moerkapelse Zijde 98, gelegen aan het fietspad Westland. In 2020 is reeds een soortgelijk verzoek behandeld en vastgesteld middels een wijzigingsplan, ook voor de bouw van één woning. Het nu voorliggende verzoek is een vervolg hierop, van dezelfde initiatiefnemer. In het vigerend bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen. In juni 2018 is reeds een principebesluit genomen door uw college voor de ontwikkeling van deze twee woningen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk.

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II' (NL.IMRO.1892.WpMkpzijtov98aMkp2-Va01) vast te stellen;
2. Voor het wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

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 het aangeduide gebied, met inachtneming van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden, maximaal twee woningen te realiseren. Voor één van deze woningen is in 2020 reeds een wijzigingsplan vastgesteld, het nu voorliggende wijzigingsplan is een vervolg hierop voor de tweede woning.

De wens van de, in eerste instantie twee, initiatiefnemers voor de bouw van twee woningen op twee afzonderlijke 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 het toenmalige college een positief principebesluit is genomen. Dit besluit bevatte een belangrijke voorwaarde, namelijk dat afspraken over de ontsluiting van het perceel moeten worden gemaakt met de gemeente.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II

registratienummer

B22.000372

Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan. In de anterieure overeenkomst van het eerste wijzigingsplan zijn deze afspraken vastgelegd. De noodzakelijke maatregelen ten behoeve van de ontsluiting zijn nog niet uitgevoerd, maar zullen meegenomen worden met de ontwikkeling van de gevraagde woningen. In eerste instantie zou de ontwikkeling van twee woningen door twee initiatiefnemers gezamenlijk worden uitgewerkt, echter heeft één van de initiatiefnemers zich teruggetrokken vlak voor de start van de procedure van het eerste wijzigingsplan. Dit is de reden dat de ontwikkeling van twee woningen niet in één procedure is meegenomen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inhoudelijke overlegreactie ingediend, door de Veiligheidsregio Hollands Midden. Deze overlegreactie heeft niet tot aanpassing van het wijzigingsplan geleid.



Luchtfoto plangebied (bron: google Earth).

- **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 ingediend maar wel een inhoudelijke overlegreactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden. De overlegreactie omvat een aantal opmerkingen over de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de aanwezigheid van een brandkraan of andere bluswatervoorziening. Gelet op de kleinschalige omvang van het planvoornemen en het feit dat er een reconstructie van het pad gepland staat voor 2023, heeft de zienswijze niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het wijzigingsplan. De gewenste woningen worden met aanvullende rookmelders en zonder brandgevaarlijk dak gerealiseerd waardoor een situatie ontstaat welke als voldoende veilig wordt beoordeeld. In het wijzigingsplan is de beantwoording van de overlegreactie verwerkt.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II

registratienummer

B22.000372

1.2: 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 zoals beschreven in het moederplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen'.

1.3: er is sprake van een goede ruimtelijke inpasbaarheid

Een woonfunctie is op deze locatie goed inpasbaar, gezien de ruimtelijke 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 omwonenden.

1.4: voor dit initiatief is een positief principebesluit genomen.

Voor dit initiatief is in 2018 reeds een positief principebesluit genomen (B18.000209). Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld in lijn met het principeverzoek en geeft uitvoering aan het eerder genomen besluit. Met het plan wordt, na het eerder vastgestelde wijzigingsplan voor de eerdere woning, invulling gegeven aan het principebesluit uit 2018, waarmee de ontwikkeling kan worden afgerond. Aan de voorwaarden ten aanzien van de ontsluiting, zoals gesteld in het principebesluit, is voldaan in de anterieure overeenkomst.

1.5: 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 is als voorwaarde beschreven dat het mogelijk is beide 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 is om het perceel te ontsluiten.

Door de Vakgroep Verkeer is positief geadviseerd op dit plan met de voorwaarde dat er een uitwijkingsmogelijkheid 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.

Er is overleg gevoerd, zowel intern als met de initiatiefnemer, 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 de auto het perceel bereiken. Er is uiteindelijk voor deze oplossing gekozen, omdat een ontheffing voor bestemmingsverkeer juridisch geen stand houdt en lastig te handhaven is.

1.6 er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting van het 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.

2.1 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.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II

registratienummer

B22.000372

• **Kantttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

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

Wettelijk kader

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

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen';
- Omgevingsvisie Zuidplas

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de financiële uitvoerbaarheid te waarborgen. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Eventuele gegronde planschaderisico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. 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 clusters

- 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 van 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 Gemeentebblad, 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. Wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II – Toelichting en regels' (A22.001855)
2. Wijzigingsplan 'Moerkapelse Zijde ten oosten van 98 deel II – Verbeelding' (A22.001856)