



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Prinsessenkwartier te Moordrecht

registratienummer

R14.000020

raadsvergadering

11/03/2014

portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

R. Ordeman

datum

10/02/2014

bijlagen

13

openbaar**geheim**

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het ontwerpbestemmingsplan "Prinsessenkwartier" heeft van 19 december 2013 t/m 29 januari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Prinsessenkwartier". De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Prinsessenkwartier";
3. Voor het bestemmingsplan "Prinsessenkwartier" geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Prinsessenkwartier", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpPrinsessenkwMrd-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Het plan 'Prinsessenkwartier' (realisatie 37 eengezinswoningen en 28 appartementen) in Moordrecht is mogelijk gemaakt met behulp van de vrijstellingsprocedure ex art 19, lid 2 van de WRO (WRO oud). Het plan is op 8 twee-onder-één-kapwoningen na gerealiseerd.

Door de veranderende markt is de vraag naar twee-onder-één-kap woningen gestagneerd. Op 15 mei 2013 is een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 rijwoningen in plaats van de 8 twee-onder-één-kapwoningen. Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en niet binnen de eerder verleende vrijstelling is de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd. Omdat er echter sprake is van een verouderd bestemmingsplan uit 1996 waarvan zou moeten worden afgeweken is het opstellen van een postzegelplan de meest wenselijke procedure.

Met de planwijziging wordt de vraag uit de markt gevolgd, waardoor de woningen eerder verkocht en gebouwd kunnen worden en de leefbaarheid van de wijk op korte termijn is gegarandeerd. De planwijziging vormt een logische afronding van het stedelijk weefsel met een aantrekkelijk landelijk woonmilieu dat goed op haar omgeving aansluit. De dorpsrand is in het gewijzigde plan voor een deel aangepast in rijwoningen. Door het introduceren van rijwoningen is de zichtrelatie van deze woningen op het naastgelegen landelijk gebied onveranderd ten opzichte van de twee-onder-één-kapwoningen.



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Prinsessenkwartier te Moordrecht

registratienummer

R14.000020

Om het zicht vanuit de wijk op het landelijk gebied te behouden, is het blok rijwoningen met garages onderbroken, net als dit bij de twee-onder-een kapwoningen was gedaan. Alleen het aantal onderbrekingen wordt teruggebracht van 5 naar 3.

• **Argumenten**

1.1 Ontvankelijk

Twee zienswijzen zijn binnen de wettelijke reactietermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De derde zienswijze is op de laatste dag (29 januari 2014) van de wettelijke reactietermijn ter post bezorgd en de dag erop volgend ontvangen, is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De vierde zienswijze is gedateerd 29 januari 2014, heeft geen poststempel en is op 31 januari 2014 ontvangen, dat is binnen een week na afloop van de officiële termijn. Aangezien niet aangetoond kan worden dat of de brief een dag langer via de post onderweg is geweest, wordt de zienswijze als ontvankelijk aangemerkt.

2.1 Zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Als uw raad instemt met de Nota van zienswijzen kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 Economisch uitvoerbaar

De kosten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de wijk 'Prinsessenkwartier' komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de (voormalige) gemeente Moordrecht en de initiatiefnemer (Schoutenbouw, voorheen Schouten & De Jong projectontwikkeling B.V.) is een exploitatieovereenkomst afgesloten met betrekking tot de realisatie van het plan, de financiële bijdragen en verhaal van kosten in verband met planschade. Deze overeenkomst is op d.d. 09 juli 2009 door beide partijen ondertekend. Ten aanzien van het plangebied voor de realisatie van 11 rijwoningen, is een addendum op de exploitatieovereenkomst gemaakt, waarop dezelfde voorwaarden en bepalingen uit de exploitatieovereenkomst van 2009 van toepassing zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

4.1 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 van het Bro*).

Beoogd effect

Het scheppen van een juridisch planologisch kader voor de realisatie van een 11 rijwoningen in plaats van 8 twee-onder-een-kapwoningen ter afronding van het Prinsessenkwartier te Moordrecht.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.1. Bro, artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Beleidskader

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van 17 december 1996 van de voormalige gemeente Moordrecht, en in 2009 verleende vrijstelling ex art 19, lid 2 van de WRO (WRO oud) van dit bestemmingsplan om de realisatie van het Prinsessenkwartier mogelijk te maken.

Financiën

Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Zuidplas. De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de ambtelijke plankosten voor de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de ontwikkeling van het Prinsessenkwartier is eerder al een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er is een addendum op de



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Prinsessenkwartier te Moordrecht

registratienummer

R14.000020

exploitatieovereenkomst gemaakt om deze ambtelijke plankosten voor de huidige procedure en het kostenverhaal met betrekking tot eventuele planschade als gevolg van de wijziging te kunnen verhalen.

Communicatie / participatie

De indieners van de zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht dat het plan voor de vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden.

Aanpak

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd en wordt hiervan een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. 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. Het bestemmingsplan wordt ook op de website van de gemeente Zuidplas geplaatst.

De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.

Bijlagen

- | | |
|---|--|
| 1, 2, 3, 4. Ingekomen zienswijzen | (MyCorsa I14.000018; I14.000130; I14.000878; I14.000949) |
| 5. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Prinsessenkwartier Moordrecht | (MyCorsa Z14.000149) |
| Nota van zienswijzen <i>Geanonimiseerd</i> | (MyCorsa Z14.000397) |
| 6. Toelichting bestemmingsplan "Prinsessenkwartier" | (MyCorsa A14.000425) |
| 7. Regels bestemmingsplan "Prinsessenkwartier" | (MyCorsa A14.000426) |
| 8. Verbeelding bestemmingsplan "Prinsessenkwartier" | (MyCorsa A14.000427) |
| Bijlagen : | |
| 9. Parkeerbalans | (MyCorsa A13.004513) |
| 10. Akoestisch rapport | (MyCorsa A13.004514) |
| 11. Bodemrapport | (MyCorsa A13.004515) |
| 12. Quick scan Flora- en faunawet | (MyCorsa A13.004517) |
| 13 Archeologisch onderzoeksrapport | (MyCorsa A13.004518) |

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J. Brinkman,
gemeentesecretaris

K.J.G. Kats,
burgemeester



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Prinsessenkwartier te Moordrecht

registratienummer

R14.000020

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2014;

gelet op Artikel 3.1.1. Bro, artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure);

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Prinsessenkwartier";
3. Voor het bestemmingsplan "Prinsessenkwartier" geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Prinsessenkwartier", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpPrinsessenkwMrd-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11/03/2014

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

K.J.G. Kats