



Raadsvoorstel



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
"Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht

registratienummer

R15.000042

raadsvergadering

03 november 2015

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

R. Ordelman/A. de Vries

Datum

6 oktober 2015

bijlagen

8

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht vanaf donderdag 22 januari 2015 tot en met woensdag 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen binnengekomen waarvan 1 zienswijze door 49 anderen is mede-ondertekend; deze zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. De zienswijzen R3, R5 en R7 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzen R4 en R6 ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen R8 en R9 ontvankelijk te verklaren en voor kennisgeving aan te nemen;
4. Voor het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpTweeWonTulpMrd-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm en met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Twee woningen Tulpstraat" gewijzigd vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Op 16 april 2014 is een verzoek binnengekomen tot een wijziging van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 2 woningen op een deel van het perceel C3450 achter de bestaande woonbebouwing aan de Tulpstraat 88 tot en met 116 te Moordrecht.

In het vigerende bestemmingsplan "Moordrecht Buiten" ligt er op de desbetreffende gronden een woonbestemming zonder bouwvlak. Omdat bestemmingsplan "Moordrecht Buiten" een conserverend plan was; is de bestaande (planologische) situatie destijds bij de vaststelling één op één overgenomen. Er was ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan nog geen sprake van dit initiatief. Zowel in de gemeentelijke structuurvisie als in de provinciale structuurvisie is het gebied bestemd voor wonen. De Structuurvisie Zuidplas staat het bouwen binnen en aan de bestaande dorpen toe, terwijl de Visie op Zuid Holland de gronden heeft aangewezen als "Stad- en dorpsgebied". Het initiatief is derhalve in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid. Het bestemmingsplan 'Twee woningen Tulpstraat' is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waardoor er planologisch gezien geen redenen zijn om aan dit plan geen medewerking te verlenen. Ook stedenbouwkundig is het initiatief aanvaardbaar.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht

registratienummer

R15.000042

Het ontwerp-raadsvoorstel is op 2 september besproken in de Commissie Ruimtelijke Plannen. Naar aanleiding van de behandeling in deze commissie is toegezegd om het bestemmingsplan op een beperkt aantal onderdelen aan te passen waar het gaat om overbodige voorschriften inzake dakkapellen en het concretiseren van de parkeernorm. Dit laatste is gedaan conform de al eerder in de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst vastgelegde afspraken.

Tijdens de behandeling in de Commissie is ook aandacht gevraagd voor de geurcontour van een op enige afstand gelegen naastliggend bedrijf. Deze contour is weergegeven in de rapportage van de ODMH inzake dit bouwplan; daarbij wordt opgemerkt dat bij navraag is gebleken dat deze contour nog steeds valide is. Tevens is door de Commissie gevraagd een overzichtskaartje bij te voegen met de aan het plangebied grenzende vigerende bestemmingsplannen.

Toelichting

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht vanaf donderdag 22 januari 2015 tot en met woensdag 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage periode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn zowel schriftelijk als mondeling 7 zienswijzen binnengekomen waarvan 1 zienswijze door 49 anderen is mede-ondertekend. Twee zienswijzen zijn een steunbetuiging voor het plan, de andere zienswijzen hebben deels geleid tot wijziging van het bestemmingsplan, zowel in de regels en de toelichting als op de verbeelding. In de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Twee woningen Tulpstraat" (hierna: Nota zienswijzen) zijn de samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Dat er weerstand is tegen een nieuwe ontwikkeling in dit gebied is een niet onbekend fenomeen. Door de jaren heen hebben de omwonenden altijd laten weten dat nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving niet wenselijk zijn.

Eén van de indieners van de zienswijzen heeft ook bezwaar aangetekend tegen de ontwerpbeschikking Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï, welke beschikking door de ODMH werd voorbereid. Door de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht in de maximale bouwhoogte en de verschuiving van het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woning is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomst hiervan was dat er thans wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder, waardoor er geen hogere grenswaarde behoeft te worden vastgesteld. De procedure Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï is hiermee overbodig geworden en kan worden beëindigd. De ODMH is belast met de afwikkeling hiervan.

- **Argumenten**

1.1 Zienswijzen leiden niet tot aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen R3, R5 en R7 zijn voor het einde van de inzagetermijn binnengekomen, zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en zijn dan ook ongegrond. De motivering hiervoor is neergelegd in de Nota zienswijzen.

2.1 Zienswijzen R4 en R6 leiden tot aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen R4 en R6 (mede ondertekend door 49 personen) zijn voor het einde van de inzagetermijn binnengekomen, zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn deels gegrond bevonden en geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor een toelichting verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht

registratienummer

R15.000042

3.1 Zienswijzen R8 en R9 bevatten steunbetuigingen voor vaststelling van het bestemmingsplan

Zienswijze R8 is voor het einde van de termijn ter post bezorgd en de dag erop volgend ontvangen, is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze R9 is blijkens het poststempel voor het einde van de termijn ter post bezorgd en twee dagen later ontvangen (6 maart 2015); dat is binnen een week na afloop van de officiële termijn. Gelet daarop wordt de zienswijze als ontvankelijk aangemerkt.

Deze zienswijzen bevatten een steunbetuiging voor het bestemmingsplan. Deze kunnen voor kennisgeving worden aangenomen.

4.1 Economisch uitvoerbaar

Aangezien het initiatief de bouw van twee woningen betreft is dit een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, 1^o lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wat betekent dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld. In plaats van een exploitatieplan kan er gekozen worden voor het aangaan van een anterieure overeenkomst. In casu is er op 19 december 2014 een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de verhaalbaarheid van kosten in verband met de grondexploitatie, kosten voor het opstellen van en het begeleiden van de procedure van het bestemmingsplan en kosten in verband met planschade. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Nu er op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien dient uw raad een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 2 Wro).

5.1 Gewijzigde vaststelling naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen R4 en R6 geven deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen daar waar het betreft de maximale bouwhoogte, de situering van de bouwvlakken en de grootte ervan. Als uw raad instemt met de Nota zienswijzen kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De Nota zienswijzen wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.2 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 Besluit ruimtelijke ordening [Bro]*).

- **Kanttakeningen**

Overschrijding 12 weken termijn

Tijdens voorbesprekingen met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het inlichten van de omgeving over de voorgenomen bouwplannen, dit in het kader van transparantie en het creëren van voldoende draagvlak. Nu dit door initiatiefnemer onvoldoende is opgepakt (nb. initiatiefnemer had het college ervan verzekerd dat er draagvlak was) is er veel onrust in de buurt ontstaan met als gevolg ongekend veel zienswijzen. Een deel van de zienswijzen hebben ertoe geleid dat de voorgenomen bouwplannen drastisch zijn aangepast waardoor het bestemmingsplan grotendeels is herzien. Mede daardoor wordt de termijn waarbinnen het plan dient te worden vastgesteld niet behaald. Dit heeft overigens geen formele gevolgen omdat er sprake is van een termijn van orde.

Beoogd effect

Het scheppen van een juridisch planologisch kader voor de oprichting en realisatie van twee woningen.

Wettelijk kader

Artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Beleidskader



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht

registratienummer

R15.000042

Bestemmingsplan "Moordrecht Buiten" vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas op 11 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 8 oktober 2014.

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. Eventuele kosten voortvloeiend uit een planschadeclaim worden door de initiatiefnemer vergoed. Een en ander is in de anterieure overeenkomst van 19 december 2014 vastgelegd.

Communicatie / participatie

- Nadat de raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan – met inachtneming van het gestelde in artikel 3.8, lid 4 Wro (zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan) – 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.
- De indieners van de zienswijzen alsmede de initiatiefnemer worden van het raadsbesluit schriftelijk op de hoogte gebracht.

Aanpak

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld moet het raadsbesluit op grond van artikel 3.8, lid 4 Wro onverwijld langs elektronische weg naar de wettelijke overlegpartners worden gestuurd (in casu de Vrom-inspectie en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland), teneinde hen in de gelegenheid te stellen te reageren op de gewijzigde onderdelen. Na verloop van zes weken na de vaststelling (of zoveel eerder als er eerder een reactie van de overlegpartners is gekomen) 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.

Bijlagen

1. Zienswijzen (gebundeld en anoniem)	A15.001135
2. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging "Twee woningen Tulpstraat" Geanonimiseerd (gewijzigd op basis behandeling commissie)	A15.001017
3. Toelichting bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat"	A15.001110
4. Regels bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" (gewijzigd)	A15.001111
5. Verbeelding bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat"	A15.001113
6. Memo omgevingsdienst inzake de geurcontour	A15.001613
7. Contour aangrenzende bestemmingsplannen	A15.001612
8. Beantwoording vraag bestemmingsplan Tulpstraat	Z15.002630

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

C.E. Bos
gemeentesecretaris



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht

registratienummer

R15.000042

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan Twee woningen Tulpstraat in Moordrecht;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

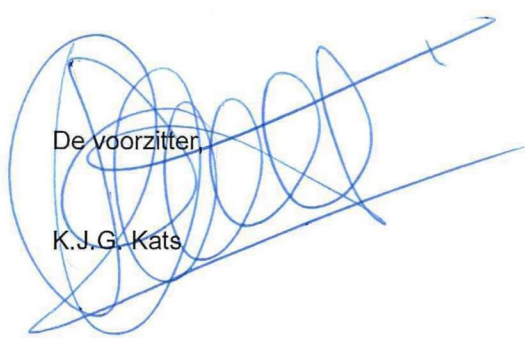
1. De zienswijzen R3, R5 en R7 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzen R4 en R6 ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen R8 en R9 ontvankelijk te verklaren en voor kennisgeving aan te nemen;
4. Voor het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Twee woningen Tulpstraat" te Moordrecht, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpTweeWonTulpMrd-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm en met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Twee woningen Tulpstraat" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 03/11/2015.

De raad voornoemd,
De griffier,


P. van Vugt

De voorzitter,


K.J.G. Kats