



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Julianastraat 21 te Moerkapelle

registratienummer

B12.000268

collegevergadering

24 april 2012

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VROM

Portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams

paraaf afdelingshoofd + datum

Bijlagen

3

openbaar

☐

besloten

☐

geheim

☐

tel 12-04-2012
red. par. a. u. f 17-04-2012 Fil. de

	Akkoord	Bespreken
burgemeester K.J.G. Kats	<i>OK: 20/4</i>	
wethouder J.A. Verbeek	<i>V 19/4</i>	
wethouder M. Bosman	<i>MB 17/4</i>	
wethouder A. Hazelebach	<i>HA 20/4</i>	
gemeentesecretaris J. Brinkman	<i>19/4</i>	

Toelichting op de beslispunten

Het college van B en W heeft op 7 februari 2012 het ontwerp wijzigingsplan voor het perceel Julianastraat 21 te Moerkapelle vrijgegeven voor ter inzage legging. Het ontwerpplan heeft van 9 februari 2012 t/m 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van Beantwoording Zienswijze;
2. Het wijzigingsplan (NL.IMRO.1892.Wp1MoerkapelleDorp-Va01) analoog en digitaal vast te stellen en vrij te geven voor ter inzage legging.



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Het college van B en W heeft op 7 februari 2012 het ontwerp wijzigingsplan voor het perceel Julianastraat 21 te Moerkapelle vrijgegeven voor ter inzage legging. Het ontwerpplan heeft van 9 februari 2012 t/m 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is in een Nota van Beantwoording Zienswijze, beantwoord en als bijlage bij dit advies gevoegd. Deze zienswijze is tijdig ingediend en leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.

• Argumenten

1.1 Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingediend. De argumenten die in de zienswijze worden aangevoerd hebben betrekking op het mogelijk maken dat op het perceel een tweede woning mag worden gerealiseerd, de goothoogte, de afstand van nieuw te realiseren hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en de waardevermindering van de woning van reclamant. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het verleggen van de voorgevelrooilijn.

1.2 Antwoord op de zienswijze

De zienswijze is samengevat in een aparte Nota van Beantwoording Zienswijze. Deze nota is als bijlage bij dit advies gevoegd en maakt onderdeel uit van het vast te stellen wijzigingsplan. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het wijzigingsplan "Moerkapelle Dorp, 1^e wijziging" wordt de voorgevelrooilijn drie meter richting de Julianastraat verschoven. Op deze manier wordt het mogelijk om in de toekomst een woning te bouwen die qua voorgevel drie meter verder naar voren gebouwd kan worden dan op grond van het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" mogelijk is.

Wettelijk kader

Artikel 3.6 jo artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

Bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp".

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan komen ten laste van grootboeknummer 6.810.0.000.343.009, taak 90034. De redenen om deze kosten ten laste van de gemeente en niet de initiatiefnemer te laten komen zijn verwoord in het collegebesluit B12.000081 d.d. 7 februari 2012.

Andere betrokken afdelingen

n.v.t.

Communicatie

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan is artikel 3.8 lid 3 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent het volgende:

- de bekendmaking van het B en W – besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling;
- de kennisgeving wordt geplaatst in Hart van Holland, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners verzonden;



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Julianastraat 21 te Moerkapelle

registratienummer

B12.000268

- de indiener van de zienswijze wordt per brief op de hoogte gesteld van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan;
- na vaststelling door het college wordt het wijzigingsplan elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aanpak

Het vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan worden ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Deze stukken worden eveneens elektronisch beschikbaar gesteld op zowel de gemeentelijke website als op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- ingediende zienswijze (I12.002582)
- nota van beantwoording zienswijze (A12.001298)
- wijzigingsplan "Moerkapelle Dorp, 1^e wijziging" (A12.001299)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zuidplas
Raadhuisplein 1
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel



I12.002582 /
Gemeente Zuidplas

Moerkapelle 19 maart 2012

Betreft Bestemmingsplan Moerkapelle Dorp

Geacht college,

Bij deze mijn bezwaar tegen de bouw van een woning tussen Julianastraat 19b en 21.
In 1990 heb ik vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 onder 1 kapwoningen aan de Julianastraat 19a en 19b, net zoals Dhr. Schouten dit een aantal jaren eerder voor de nr's 21 en 23 gedaan heeft.

Voor beide plannen moest het bestemmingsplan gewijzigd worden, met dit verschil dat wij Dhr. Schouten geen strobreed in de weg gelegd hebben en hij het bouwplan van ons zolang mogelijk heeft tegen gehouden.

De bezwaren van Dhr. Schouten waren onder andere:

- Verminderde lichtinval in zijn woning.
- Vermindering groen in de Julianastraat.
- Vermindering van de waarde van zijn woning.

U begrijpt waarschijnlijk wel dat dit omgekeerd net zo werkt, ook al ben ik nu niet meer de directe buurman, maar er 1 woning tussen zit.

Er vanuit gaande dat iedere Nederlander net zoveel rechten heeft, begrijp ik een aantal dingen niet.

Voor mijn bouwperceel 19a en 19b, gold in 1997 en geldt waarschijnlijk nu nog, een goothoogte van 4,50 m.

Aan het naastliggende perceel wordt nu een goothoogte van 6,00m. toegekend.

Dit terwijl ik op 9,00m. uit de erfgrens gebouwd heb en er nu op 3,00m. uit de erfgrens een woning tussengewrongen mag worden.

Ik ben bang dat dit ten koste gaat van de uitstraling van de Julianastraat, dus ook van de waarde van de woningen in de omgeving en dus ook de onze.

Mede gezien het feit dat nr 21 leeg staat zie ik ook geen schrijnende woningnood, die bebouwing op deze onmogelijke locatie noodzaakt.

Ik verzoek u daarom ook, uw medewerking aan deze bestemmingsplanwijziging in te trekken.

Hoogachtend,

Julianastraat 19a
2751 GB Moerkapelle

Nota van Beantwoording Zienswijze

1.1 Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan "Moerkapelle Dorp, 1^e wijziging" heeft vanaf 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om mondeling danwel schriftelijk zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp wijzigingsplan. Tijdens genoemde termijn van ter inzage legging is één zienswijze ontvangen.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijze is een samenvatting van de op het ontwerp wijzigingsplan ingediende zienswijze opgenomen. Van belang hierbij is dat die onderdelen van de ingediende zienswijze die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is dus in zijn geheel beoordeeld.

1.2 Zienswijzen

Ontvankelijkheid

Ten aanzien van de ingediende zienswijze wordt in artikel 3:16 lid 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. In dit lid wordt tevens verwezen naar de artikelen 6:9 (tijdig indienen zienswijzen) en 6:10 (prematuur indienen zienswijzen) Awb. Op grond van genoemde artikelen kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijze tijdig is ontvangen en dus ontvankelijk.

Beantwoording zienswijze

Nummer Gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
I12.002582	19 maart 2012	21 maart 2012
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		
1. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van een woning tussen Julianastraat 19b en 21.		
2. De goothoogte van het perceel gelegen tussen Julianastraat 19b en 21 is 6 m terwijl voor het bouwperceel Julianastraat 19a en 19b een goothoogte van 4,5 m geldt. Waarom dit verschil?		
3. De indiener van de zienswijze heeft er bezwaar tegen dat de in de toekomst nieuw op te richten woning op een afstand van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens mag.		
4. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning van reclamant.		
REACTIE VAN GEMEENTEWEGE		
1. Het wijzigingsplan zoals dit vanaf 9 februari 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen, heeft betrekking op het 3 m naar voren schuiven van de voorgevelrooilijn, niet op het realiseren van een tweede woning. De mogelijkheid tot het eventueel realiseren van een tweede woning wordt reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" en niet expliciet in dit wijzigingsplan. Het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" is door de gemeenteraad op 3 november 2011 gewijzigd vastgesteld en heeft vervolgens vanaf 15 december 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn bestond de mogelijkheid om te reageren op de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede woning op de locatie tussen de percelen Julianastraat 19b en 21 te Moerkapelle. Dat is in het kader van dit wijzigingsplan niet meer mogelijk.		
2. In het vorige bestemmingsplan voor Moerkapelle, het bestemmingsplan "Dorpsgebied Moerkapelle" was de goothoogte van het perceel van reclamant 4 m. Met toepassing van een binnenplanse ontheffing mocht hier maximaal 15% van worden afgeweken. Om die reden is aangegeven dat voor de nieuw te bouwen woningen aansluiting gezocht moest worden bij de goothoogte van de		

bestaande woning van reclamant. Voor het perceel Julianastraat 21 was in het vorige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" dat inmiddels in werking is getreden, is conserverend van aard. Dit betekent dat de goothoogte zoals die was in het vorige bestemmingsplan, overgenomen is in het bestemmingsplan "Dorpsgebied Moerkapelle". Ten aanzien van de hoogte van de goot van genoemde percelen had een zienswijze ingediend moeten worden ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp". In het kader van dit wijzigingsplan, dat niet ziet op het wijzigingen van de goothoogte, is dit niet meer mogelijk.
3. In het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" is in de bestemming "Wonen -1" geregeld dat nieuw op te richten woningen een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moeten nemen. Voor deze afstand is aansluiting gezocht bij het vorige bestemmingsplan "Dorpsgebied Moerkapelle". Voor het indienen van zienswijzen tegen deze afstandsmaat, had gereageerd moeten worden tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp". In het kader van dit wijzigingsplan, dat geen betrekking heeft op het wijzigen van de afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens bij nieuwbouw (bestemming "Wonen – 1"), is dit echter niet meer mogelijk.
4. Bij schade door maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening kan het zijn dat reclamant in aanmerking komt voor een vergoeding van zogenaamde planschade. Een verzoek tot planschade dient separaat van deze bestemmingsplanprocedure te worden ingediend. Er wordt dan een gemotiveerd verzoek ingediend om een tegemoetkoming van de door reclamant vermeende schade. De indieningstermijn voor een planschadeverzoek betreft vijf jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden. Het planschadeverzoek bevat een motivering van het verzoek, de hoogte van de tegemoetkoming die gevraagd wordt, en een uitleg hoe reclamant tot genoemd bedrag is gekomen. Voor het in behandeling nemen van dit verzoek is een bedrag van € 300,- verschuldigd. Voor nadere informatie omtrent de planschaderegeling zoals deze bij de gemeente wordt gehanteerd wordt reclamant verwezen naar de gemeentelijke website.
CONCLUSIE
1. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
2. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
3. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
4. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

1.3 Conclusie

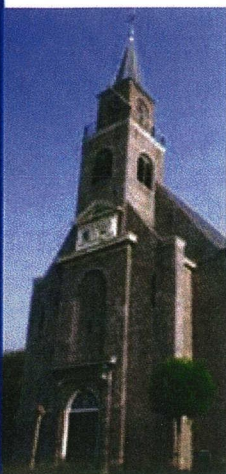
De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



gemeente
Zuidplas

Wijzigingsplan Moerkapelle Dorp - 1e Wijziging

Vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en onderbouwing	5
Regels	9
Hoofdstuk 1 Inhoud van de regels	10
Artikel 1 Begripsbepalingen	10
Artikel 2 Regels	11
Artikel 3 Titel	12

Toelichting

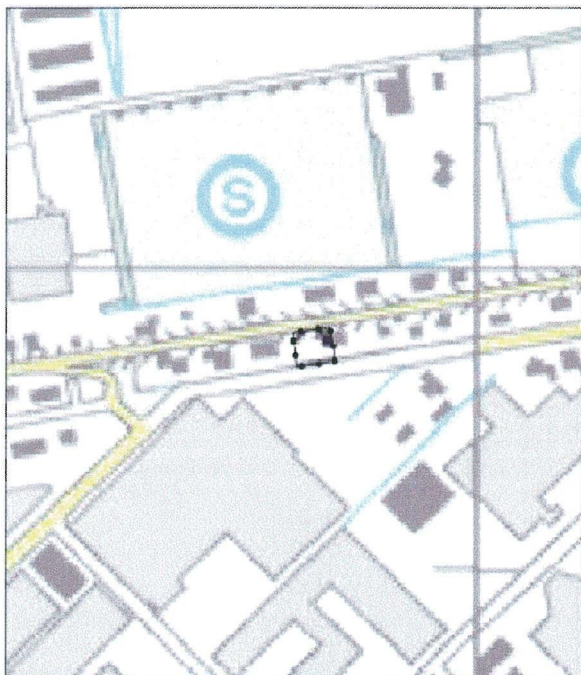
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp is op 3 november 2011 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. Gebleken is dat voor het perceel Julianastraat 21 een bestemmingsgrens/rooilijn (aan de zijde van de Julianastraat) is opgenomen die de uitvoering van de bouwmogelijkheden ter plaatse bemoeilijkt. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Met het onderhavige wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel Julianastraat 21 in Moerkapelle en is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) van deze toelichting wordt de inhoud van het wijzigingsplan beschreven en onderbouwd en wordt de juridische regeling beschreven.

Voorts bestaat het bestemmingsplan uit planregels en de verbeelding.

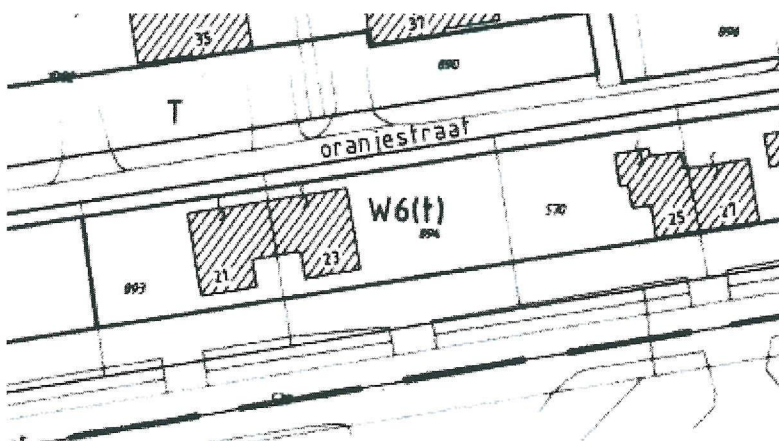
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en onderbouwing

Op het perceel Julianastraat 21 in Moerkapelle is momenteel 1 woning aanwezig. Het vastgestelde bestemmingsplan Moerkapelle Dorp (zie figuur 2.2) maakt de bouw van een tweede woning op het perceel mogelijk. De grens tussen de bestemming Wonen-1 en Tuin (en daarmee de uiterste bouwgrens tot de Julianastraat) is daarbij gelegd op de gevel van de bestaande woning. Deze grens ligt echter terug ten opzichte van de in de omgeving aangehouden rooilijnen. Er is dan ook sprake van een relatief grote voortuin. Nu er op het perceel twee woningen zijn toegestaan, is het gedeelte dat feitelijk voor bebouwing in aanmerking komt beperkt (er moet relatief ver naar achter worden gebouwd waardoor er zeer weinig ruimte voor tuinen overblijft). Nu ook het vorige bestemmingsplan (Dorpsgebied Moerkapelle - zie figuur 2.1) de mogelijkheid bood om verder naar voren te bouwen, wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 29.1. van het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp toegepast. Deze luidt:

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen.

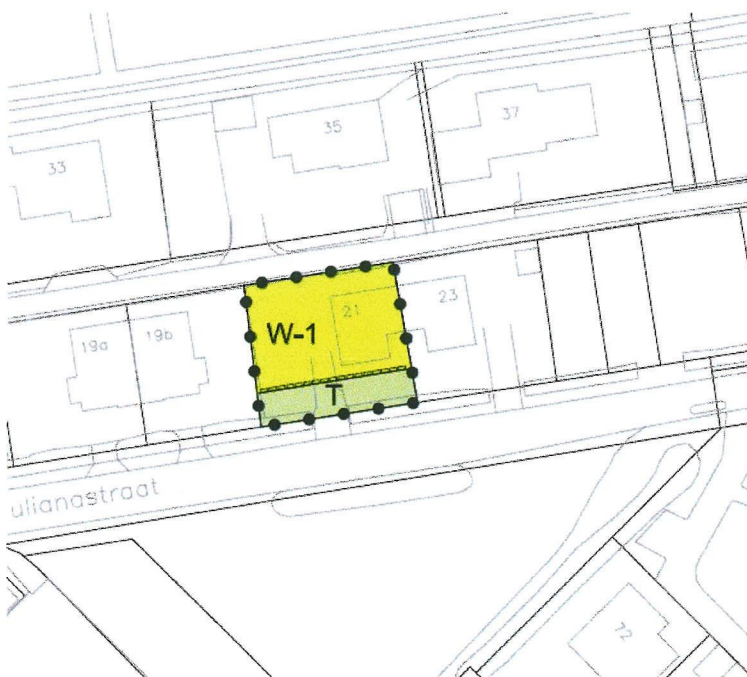
Gelet op het hiervoor gestelde is het college van oordeel dat een overschrijding van de bestemmingsgrens tussen Wonen-1 en Tuin van belang is voor een technisch betere realisering van twee woningen.



Figuur 2.1. uitsnede vorig bestemmingsplan Dorpsgebied Moerkapelle



Figuur 2.2. uitsnede bestemmingsplan Moerkapelle Dorp



Figuur 2.3. plankaart wijzigingsplan

Omdat de wijziging van het bestemmingsplan ondergeschikt is en niet leidt tot een nieuwe bestemming, maar slechts een beperkte verschuiving van de grens tussen de bestemming Tuin en Wonen-1 inhoudt, is onderzoek naar de omgevingsaspecten achterwege gelaten. Het wijzigingsplan heeft geen nadelige consequenties op het gebied van milieu, ecologie, water, archeologie of anderszins. Evenmin is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verplichting tot het opstellen van een exploitatie (er is geen

sprake van een 'aangewezen bouwplan' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening).

Juridische vormgeving

Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat concreet uit een verbeelding waarop de grens tussen de bestemming Wonen-1 en Tuin is verlegd en de bijbehorende regels. In de regels is bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp onverkort van toepassing blijven.

Regels

Hoofdstuk 1 Inhoud van de regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp - 1e wijziging van de gemeente Zuidplas.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.Wp1MoerkapelleDorp-Va01 met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Regels

De regels van het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan.

Artikel 3 Titel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Moerkapelle Dorp - 1e wijziging'.



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Enkelbestimmungen

Twin

W-1 Wonen - 1

Maatvoeringen

Maximale goothoogte (m)

Figuren

Geveelijn



noordpijl

Zuidplas

Moerkapelle Dorp - 1e wijziging

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status		schaal	: 1:500
NL.IMRO.1892.Wp1MoerkapelleDorp-Va01		concept		afmeting	: A3
projectnummer		voortontwerp		bladnummer	: 1
		ontwerp	30-01-2012	aantal bladen	: 1
189200.14261.00		vastgesteld	24-04-2012	bestand	: DW8X-BPL



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 105–112

