



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle"

registratienummer

B16.000258

collegevergadering

12/04/2016

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Barns

bijlagen

3

openbaar

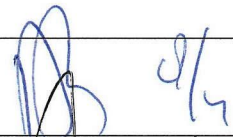
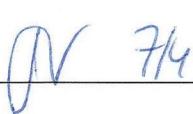
ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats	 8/4	
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg	 8/4	
wethouder H.A. Muller	 7/4	
wethouder J.T.C. Vroegop -de Bruijne	 7/4	
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting op de beslispunten

Het wijzigingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)" ten behoeve van het oprichten van een nieuwe woning tussen de percelen Herenweg 42 en 44 in Moerkapelle.

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van de ontwikkeling aan de Herenweg 42-44, Moerkapelle;
2. Het wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.WpHerenweg4244Mkp-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen met in achtneming van de ambtelijk aangebrachte wijzigingen.



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

De toekomstige eigenaar van het perceel gelegen tussen de huisnummers Herenweg 42 en 44 in Moerkapelle wil graag op genoemd perceel een woning realiseren. De huidige eigenaar van dit perceel ondersteunt dit initiatief en een voorlopig koopcontract om over te gaan tot aan-/verkoop van het perceel is reeds door beide partijen getekend.

Het bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)" heeft voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 30.2.5 lid 2 sub 2) die het mogelijk maakt om op de locatie tussen de huisnummers 42 en 44 aan de Herenweg in Moerkapelle een woning te bouwen mits voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan genoemde aanvullende voorwaarden. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 21 januari 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college is bevoegd gezag om het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen.

• Argumenten

1.1 Kostenverhaal

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Herenweg is met de toekomstige eigenaar, mede met instemming van de huidige eigenaar, een anterieure overeenkomst gesloten. Vanwege het feit dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, dient het college te besluiten dat er geen exploitatieplan opgesteld behoeft te worden.

2.1 Geen zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 21 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

2.2 Goede ruimtelijke ordening

Het plan past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het moederplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)". Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat het mogelijk is om een extra woning te realiseren tussen de percelen Herenweg 42 en 44 in Moerkapelle. Daarnaast past deze woning binnen de kaders van de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2.3 Ambtelijke wijzigingen

De voorlopige eigenaar heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de ODMH. Deze aanvraag is getoetst aan het ontwerp wijzigingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze toetsing is gebleken dat de aanvraag op onderschikte onderdelen niet helemaal past binnen de kaders van het wijzigingsplan. Deze constatering heeft er toe geleid dat er een aantal ondergeschikte wijzigingen zijn doorgevoerd in het wijzigingsplan. Deze wijzigingen passen overigens binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het moederplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)".

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2" opgenomen. Deze dubbelbestemmingen waren per abuis niet opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan.

Op de verbeelding is een extra aanduiding opgenomen zijnde "gevellijn 2". Deze gevellijn ziet er op dat vanaf de tweede bouwlaag van de hoofdbouw een dove gevel gerealiseerd moet worden. Deze dove gevel was wel geregeld in de toelichting echter niet op de verbeelding, vandaar deze aanpassing.

Tot slot zijn op de verbeelding een bouwhoogte van 3 m opgenomen voor het bijgebouw en een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 m voor de hoofdbouw. De goothoogte van de hoofdbouw is gewijzigd omdat op drie plekken de gevel wordt doorgetrokken naar een goothoogte van 6 m.

Regels

In de regels zijn de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2" toegevoegd. Daarnaast is een bepaling opgenomen omtrent de aanduiding "gevellijn 2". Deze regels zijn toegevoegd omdat deze corresponderen met de wijzigingen die zijn doorgevoerd op de verbeelding.

Toelichting

-

Beoogd effect

Het planologisch juridisch mogelijk maken voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van een woning op het perceel gelegen tussen de huisnummers Herenweg 42 en 44 in Moerkapelle.

Wettelijk kader

Artikel 3.6 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

Bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen (herziening)".

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan zijn voor rekening van de verzoeker/toekomstige eigenaar. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst gesloten met de verzoeker/toekomstige eigenaar, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over mogelijke planschadeverzoeken. De huidige eigenaar is overigens op de hoogte van deze overeenkomst.

Andere betrokken afdelingen

ODMH – omgevingsvergunning.

Communicatie

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan zijn de artikelen 3.9a lid 1 jo 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 het huis-aan-huisblad "Hart van Holland", in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners verzonden;
- Na vaststelling door het college wordt het wijzigingsplan elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Aanpak

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



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle"

registratienummer

B16.000258

Bijlagen

- Regels wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle" – corsanummer A16.000547;
- Toelichting wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle – corsanummer A16.000548;
- Verbeelding wijzigingsplan "Herenweg 42-44, Moerkapelle" – corsanummer A16.000549.