Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	28 september 2023
Nummer	2023-11-
Datum commissievergadering	10 oktober 2023
Datum raadsvergadering	24 oktober 2023

Oplegger

Zaaknummer	507459
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Kortebuurt 14 te Maasland
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	26-09-2023
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De huidige eigenaar/initiatiefnemer heeft het voornemen zijn perceel te splitsen in twee extra bouwpercelen waardoor het mogelijk is om twee woningen toe te voegen. Het college heeft op 14 maart 2023 besloten om in te stemmen met het ontwerpwerpbestemmingsplan. Daarna heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Ook is de anterieure overeenkomst ondertekend. De zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijze. De ingediende zienswijze hebben geleid tot 4 wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan. het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende aspecten gewijzigd: 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast. 2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' aangevuld. 3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de bestaande woning momenteel wel (anti-kraak) bewoond wordt. 4. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bestaande woning,Kortebuurt 14, aangepast. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de beantwoording nota van zienswijze. 2. Het vastgestelde bestemmingsplan Kortebuurt 14 gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor het beroepstermijn van 6 weken na bekendmaking.
Bijlage(n)	1. Nota beantwoording zienswijzen 2. Ontwerp bestemmingsplan
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding
De huidige eigenaar/initiatiefnemer heeft het voornemen zijn perceel te splitsen in twee extra bouwpercelen waardoor het mogelijk is om twee woningen toe te voegen.
Het college heeft op 14 maart 2023 besloten om in te stemmen met het ontwerpwerpbestemmingsplan. Daarna heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Ook is de anterieure overeenkomst ondertekend. De zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijze. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.

Beoogd maatschappelijk effect
De beroepstermijn van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure.

Argumenten
1.1 In het ontwerp bestemmingsplan kortebuurt 14 heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen het ter inzage termijn zijn 6 zienswijze ingediend. De binnengekomen zienswijze zijn beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.
De ingediende zienswijze hebben geleid tot 4 wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan. het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende aspecten gewijzigd:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf ‘bedrijven en milieuzonering’ aangevuld.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de bestaande woning momenteel wel (anti-kraak) bewoond wordt.
4. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bestaande woning,Kortebuurt 14, aangepast.

De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap van de planologische procedure, bedoeld om de beroepstermijn te starten.
2.1. De beroepstermijn van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure. Gedurende deze periode van 6 weken is men in staat om een beroep in te dienen met betrekking tot het bestemmingsplan.
2.2. De inhoud van de anterieure overeenkomst was reeds afgestemd. Inmiddels is deze ook ondertekend. Door de ondertekening is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen wettelijk exploitatieplan meer te worden vastgesteld.

Kanttekeningen
1.1 Het bouwplan wordt niet gemaakt door/voor de initiatiefnemer, maar door/voor de koper van de grond en die is nog niet bekend. Er is dus nog geen bouwplan, maar dat hoeft ook niet. In de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan zijn afspraken en kaders vastgelegd die ook moeten worden doorgelegd naar de koper. Ook de betrokkenheid van de gemeente daarbij is geborgd.
2.2 Het stikstofrapport is voor beoordeling ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. we wachten nog op het toetsingsresultaat. Het stikstofrapport is niet doorslaggevend voor deze aanvraag. De aanvraag gaat tenslotte om een ruimtelijke procedure. Er vinden nog geen bouwwerkzaamheden plaatst. Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt het plan gecontroleerd op alle aspecten zo ook op stikstof. Dus het plan wordt nog wel degelijk gecontroleerd op stikstof. Ondanks dat nog niet alle toetsingsrapporten binnen zijn, kan er wel door de gemeenteraad een beslissing genomen worden.

Financiën
Via de anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal geborgd (exploitatiebijdragen, eventuele planschade). Ook de afkoop "niet realiseren sociale woningbouw" is geborgd.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonende ingelicht over de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan. daarnaast is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om het plan in te zien en een zienswijze in te dienen.

Vervolgstappen

De beroepstermijn van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplan procedure. Gedurende deze periode van 6 weken hebben degene die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om in beroep te gaan met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan. Eventuele beroepen worden beoordeeld en verwerkt door de Raad van State.

Reactie college op commissiebehandeling