



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4"

registratienummer

R22.000081

raadsvergadering

20/12/2022

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

J. van Kleef/ C. Smits

datum

18/10/2022

Bijlagen

9

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van fase 4 van Moerkapelle-Oost (ook bekend als "De Jonge Veenen") mogelijk gemaakt. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een concept-beantwoording. Uw raad wordt voorgesteld om met deze beantwoording in te stemmen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Beslispunten

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) van het bestemmingsplan 'Moerkapelle-Oost, fase 4' (Z22.001337) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4" (NL.IMRO.1892.BPMkpOostfase4-Va01) inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3 en 4" (Z22.002048) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft op 16 juni 2009 het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onder andere de basis gelegd voor de woningbouw in Moerkapelle-Oost, dat op de markt wordt gebracht onder de naam "De Jonge Veenen". Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van fase 4 van "De Jonge Veenen" mogelijk te maken. Het plan biedt het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van een school in combinatie met maximaal 31 appartementen en de realisatie van een voetbalveld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4" heeft van 7 april tot 18 mei 2022 ter inzage gelegen. In de periode heeft ook het ontwerp-uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" ter inzage gelegen. Vanwege de nauwe inhoudelijke relatie tussen beide plannen is de beantwoording van de zienswijzen in één Nota van beantwoording gebundeld. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een concept-beantwoording voorzien.

Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan voor Moerkapelle-Oost fase 4.

• Argumenten

1.1 De zienswijzen moeten meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Op basis van een ingediende zienswijze is ervoor gekozen om de papierinzamelingscontainer van VV Moerkapelle met een aanduiding op de verbeelding weer te geven.



Veel van de ingediende zienswijzen hebben betrekking op de gekozen ontsluitingsstructuur, gelegen in plangebied "Moerkapelle-Oost, fase 3. Hierbij zou via de Sportweg ontsloten worden op de Middelweg. De ingediende zienswijzen hebben er mede toe geleid dat er gekozen zal worden voor een alternatieve ontsluiting, die rechtstreeks op de Middelweg plaatsvindt. Vanwege de nauwe verbondenheid tussen fase 3 en fase 4 zijn de tekstpassages omtrent verkeer en ontsluiting hierop in het bestemmingsplan voor fase 4 aangepast.

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de reactie hierop wordt u verwezen naar de bijbehorende "De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging)".

De aangepaste ontsluiting wordt opgenomen in het uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3", dat gelet op deze aanpassing opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd wordt. Dit zal naar verwachting gebeuren in de november/ december 2022. Vaststelling van dit uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Vaststelling –met meeweging van eventuele zienswijzen– wordt beoogd in februari 2023.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is overeenstemming met het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Het bestemmingsplan voldoet aan alle uitvoeringsaspecten en de milieutechnische eisen. Uit de toelichting blijkt dat het plan planologisch/juridisch haalbaar is. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" (d.d. 2009) en de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 (d.d. 2021).

2.2 Het plan is gericht op toepassing van deelmobiliteit

In fase 4 wordt beoogd om op beperkte schaal deelmobiliteit mogelijk te maken in aansluiting op de mogelijkheden die de Nota Parkeernormen 2019 hiertoe biedt. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Door toepassing van twee deelauto's, hoeven er vijf parkeerplaatsen minder aangelegd te worden in de openbare ruimte. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan een duurzamere leefomgeving. Het deelauto-concept wordt ingediend als onderdeel van de aanvraag-omgevingsvergunning. Mocht blijken dat een deelauto-concept om moverende redenen niet haalbaar is, is op voorhand voorzien in een terugvaloptie (conform Nota Parkeernormen 2019) met daaraan gekoppeld een boeteclausule richting de ontwikkelaar.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is redactioneel aangepast en dient vastgesteld te worden.

Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 4" heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de ambtelijke gewijzigde inzichten is het beeldkwaliteitsplan aangepast: het gaat om de aanpassing van de ontsluiting, zoals gelegen in fase 3. Het aangepaste Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 4" (A22.000110), zoals opgenomen in bijlage 6 moet worden vastgesteld zodat het opgenomen kan worden in de Welstandsnota.

4.1 Economische uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Zuidplas. Voor de overige gronden zijn overeenkomsten gesloten over de levering ervan aan de gemeente. De gemeente Zuidplas heeft een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met De Jonge Veenen B.V.. Op deze overeenkomst zijn nadien twee wijzigingen doorgevoerd: een wijziging met betrekking tot het toepassen



van deelmobiliteit en een wijziging ten aanzien van een aangepaste ontsluiting in fase 3 van Moerkapelle-Oost (rechtstreeks op de Middelweg).

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. Deze wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd en sluit op een voorzien positief exploitatieresultaat. Omdat het kostenverhaal door middel van de gronduitgifte anderszins is verzekerd, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

- **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan, waarbinnen de volgende fase van Moerkapelle-Oost (De Jonge Veenen) mogelijk wordt gemaakt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040 (d.d. 2021);
- Bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" (d.d. 2009);
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas (d.d. 2019);
- Woonvisie Zuidplas 2025 (d.d. 2019);
- Masterplan Moerkapelle-Oost (d.d. 2012)
- DIOR

Financiën

Zie argument 4.1

Communicatie / participatie

Over de inhoud van de plannen voor fase 3 en 4 hebben er veelvuldig participatiemomenten plaatsgevonden. Een overzicht hiervan is in de bijlage (A22.001942) opgenomen. Hiermee is gepoogd in de planvorming de omgeving zoveel mogelijk te betrekken en zoveel mogelijk ideeën mee te nemen in het voorliggende plan.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Het beeldkwaliteitsplan hoeft alleen gepubliceerd te worden in de lokale kranten en ter inzage te worden gelegd. Er is geen beroep mogelijk tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4"

registratienummer

R22.000081

Bijlagen

1. GEWIJZIGD Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) van het bestemmingsplan 'Moerkapelle-Oost, fase 4' (Z22.001337)
2. VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens indieners zienswijzen bestemmingsplan 'Moerkapelle-Oost, fase 4' (Z22.001987)
3. GEWIJZIGD Bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4" (Z22.001983)
4. Bijlagenboek "Moerkapelle-Oost, fase 4" (Z22.002047)
5. Overzicht participatie "De Jonge Veenen fase 3 en 4" (A22.001942)
6. Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3 en 4" (Z22.002048)
7. Geanonimiseerde zienswijzen Moerkapelle-Oost, fase 4 (Z22.002123)
8. Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Moerkapelle-Oost, fase 4 (Z22.002634)
9. Aanvullend memo bestemmingsplan Moerkapelle-Oost, fase 4 (Z22.002635)
- 9a. Stikstofdepositieberekening Jonge Veenen fase IV Moerkapelle (Z22.002636)

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4"

registratienummer

R22.000081

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2022;

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

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) van het bestemmingsplan 'Moerkapelle-Oost, fase 4' (Z22.001337) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan bestemmingsplan 'Moerkapelle-Oost, fase 4' (NL.IMRO.1892.BPMkpOostfase4-Va01) inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 4" (A22.000110) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 december 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

M.L. Engelsman

De voorzitter

J.F. Weber



Memo

**onderwerp**

Aanvullend memo bestemmingsplan
"Moerkapelle-Oost, fase 4"

datum

16/12/2022

kenmerk

Z22.002635

ter attentie van**kopie aan****bijlage****afzender**

[Redacted]

telefoon

0180-330300

e-mail

[Redacted]@zuidplas.nl

cluster

Ruimtelijk beleid

Voortvloeiend uit de behandeling van het bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4" in de Programmacommissie Ruimte op 6 december 2022 bieden we u de volgende aanvullende informatie met het oog op de behandeling van dit bestemmingsplan in de raadsvergadering van 20 december 2022.

1) Aerius

In de bijlage bij dit memo is de rapportage "Stikstofdepositieberekening Jonge Veenen fase IV Moerkapelle" toegevoegd. Deze rapportage is door de ODMH akkoord bevonden. Er dient nog wel nader rekening te worden gehouden met de aanleg van het sportveld en de verplaatsing van parkeerplaatsen. Daarbij wordt niet verwacht dat deze punten leiden tot een toename aan stikstofdepositie aangezien de verkeersstromen naar de voetbalvelden al bestaan. Daarnaast is in de stikstofberekening nog ruimte voordat er sprake is van een toename aan stikstofdepositie.

2) Geluidsbelasting in decibellen

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen is in de beantwoording van zienswijze R2 opgenomen: *"Deze verdubbeling geeft een toename van het wegverkeerslawai met 3 dB."*

Ter verduidelijking kunnen we aangeven:

- de term "verdubbeling" refereert aan het aantal verkeersbewegingen;
- de toename van 3dB zou zowel een toename op straatniveau als op de gevel betekenen.
- het gaat hierbij om een hypothetische situatie: het verkeer van fase 3 en 4 zal namelijk niet ontsluiten via fase 1 en 2.

Deze zinsnede uit de Nota van Beantwoording zal daarom aangepast worden naar:

"Deze verdubbeling van het verkeer geeft een toename van het wegverkeerslawai met 3 dB. Het betreft daarbij zowel 3 dB op straatniveau als 3 dB op de gevel. Deze situatie is echter niet aan de orde aangezien fase 3 en 4 niet ontsluiten via fase 1 en 2."

3) Aanpassingen Nota van beantwoording zienswijze

- Inhoudsopgave bijgewerkt (niet 7, maar 8 zienswijzen)
- Zienswijze R7:

Zinsnede:



onderwerp

Aanvullend memo bestemmingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 4"

registratienummer

Z22.002635

"Mogelijk kan het hondenlosloopgebied verplaatst worden naar de aan te leggen wadi tussen het nieuwe sportveld en de nieuw te bouwen woningen."

Aangepast naar:

"In dit inrichtingsplan wordt de nieuwe locatie van het hondenlosloopgebied bepaald."

4) Aanpassingen bestemmingsplan

Planregels:

Artikel 12.1

*"Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, besluiten, verordeningen en andere regelingen, dienen deze wetten, besluiten, verordeningen en andere regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van **inwerkingtreding** van het plan, tenzij het betreffende voorschrift expliciet anders bepaalt."*

Aangepast naar:

*"Inwerkingtreding plan Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, besluiten, verordeningen en andere regelingen, dienen deze wetten, besluiten, verordeningen en andere regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van **vaststelling** van het plan, tenzij het betreffende voorschrift expliciet anders bepaalt."*

Artikel 1.63 geschrapt wegens dubbeling met artikel 12.1:

~~1.63 wet/wettelijke regeling:~~

~~indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;~~

Artikel 1.39 toegevoegd:

"objecten van beeldende kunst:

de vorm van kunst waarbij het beeldende voorop staat. Een afbeelding in de zin van een uitbeelding, die een platte of een ruimtelijke vorm kan aannemen met een zichtbaar resultaat"

De aanpassingen in de planregels zijn tevens benoemd in de Nota van Beantwoording.

Plantoelichting

Het aantal lokalen is aangepast naar "10".

Bijlage:

Stikstofdepositieberekening Jonge Veenen fase IV Moerkapelle (Z22.002636)