

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE (EN WIJZIGING) A23.000290
Bestemmingsplan “Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle” (Beth San)

GEMEENTE ZUIDPLAS 13 FEBRUARI 2024



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING	4
2.1 Reacties ingediende zienswijze.....	4
R1 - particulier	4
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	7

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle' (Beth San) met ingang van donderdag 19 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas. Gedurende deze inzageperiode kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Deze regels over bezwaar- en beroepschriften zijn van overeenkomstige toepassing op zienswijzen.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze (R1) is voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van de voorliggende nota is de ingediende zienswijze getoond. Tevens is de reactie van gemeente hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de zienswijze zijn opgenomen:

- Nummer zienswijze van de reclamant.
- Datum van indiening en datum van registratie.
- Weergave van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een nummer gekregen).
- Reactie van gemeentewege.
- Conclusie van de zienswijze is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

Tot slot is in hoofdstuk 3 een overzicht van wijzigingen opgenomen.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijze

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R1 – particulier, namens meerdere personen	E23.001222	18 februari 2023	23 februari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	In het initiatiefplan wordt gesproken over 70 appartementen die worden gebouwd op het braakliggende terrein (waar voorheen het oude Beth-San gebouw stond). De appartementen worden verdeeld over maar liefst 5 bouwlagen met een parkeerkelder. De parkeerkelder kan echter geen echte kelder genoemd worden aangezien deze voor de helft boven de grond is gepland. Hierdoor neemt de bouwhoogte zeer toe. In het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp heeft de gemeente Zuidplas in 2011 onherroepelijk vastgesteld dat er gebouwd mag worden tot een maximale hoogte van 10 meter aan de noordzijde (in verband met de tuinen en woningen gelegen aan de Pinksterbloemstraat en de Papaverlaan). Alleen aan zuidzijde, de kant van de Hollevoeterlaan, mag iets hoger gebouwd worden. In het voorgestelde plan van Cedrah aan de Noordzijde meters hoger bouwen dan de maximaal voorgeschreven 10m, namelijk 12 tot wel 16 meter hoog !!	Op grond van het vigerende bestemmingsplan Moerkapelle Dorp kunnen op het terrein twee woongebouwen worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Het nieuwe bouwplan heeft aan de zijde van de Pinksterbloemstraat een bouwhoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 11,5 tot 15,5 meter met hoogteaccenten van 14,5 tot 18,5 meter aan de zijde van de Hollevoeterlaan en Kerkplein, en past niet binnen dit bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarin de bouwhoogte en het bouwvlak is gewijzigd. In het eerder vastgestelde stedenbouwkundigplan is onderzocht welke bouwhoogte in deze omgeving passend is. Op 10 maart 2022 is het stedenbouwkundig plan toegelicht aan alle geïnteresseerden uit de omgeving. Het idee van de ontwikkelaar was om de parkeergarage geheel onder de grond te realiseren. Vanwege de bodemgesteldheid bleek het realiseren van een dusdanig grote en diepe kelder echter zo risicovol, dat het hele plan niet meer haalbaar zou zijn. Door het hele gebouw 1.20 m hoger te realiseren worden die bodemrisico's vermeden en voorkomen we 75 extra parkeerplaatsen rondom het gebouw. Met het ter inzage leggen van het bestemmingsplan heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om te reageren op het bouwplan, waaronder de gewijzigde bouwhoogte. Om te waarborgen dat niet hoger kan worden gebouwd dan het bouwplan zullen de goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan gelijk worden getrokken met de hoogtes van het bouwplan (afgerond op halve meters), zal het maximaal aantal bouwlagen worden vastgelegd en zal de flexibiliteitsbepaling waarmee met 15 % van maten mag worden afgeweken uit de regels worden verwijderd.	
2	Bovendien wordt er voorgesteld om buiten de toegestane bouwvakken te bouwen, wat ten koste gaat van groen. Door het wegnemen van de schapenweide zal het stukje natuur/groen in het dorp van Moerkapelle nog verder afnemen. Bovendien wordt er gebouwd op plekken die in het bestemmingsplan Moerkapelle dorp (2011) niet zijn toegestaan om heldere redenen vanuit gerichte kaders met betrekking tot de omgeving.	Omdat het nieuwbouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Moerkapelle Dorp, is een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarin onder meer het bouwvlak is gewijzigd, zodat de bouw van het nieuwe bouwplan mogelijk wordt gemaakt. De toepassing van een parkeerkelder heeft tot gevolg dat er meer ruimte is voor groen (in plaats van parkeerplaatsen rondom het gebouw). Daarnaast wordt het binnenterrein groen ingericht en krijgt dit een openbare functie. Alhoewel het aantal vierkante meters groen kwantitatief afneemt (ten opzichte van de huidige situatie) is het groen dat wordt gerealiseerd in het beoogde plan wel kwalitatief hoogwaardiger. Door te werken met een	

		groenpakket en verdiepte boomvakken kan de binnentuin een groen karakter krijgen en zo het gebouw meer natuur inclusief maken. De binnentuin is open en te allen tijde toegankelijk voor omwonenden (zie ook terrein van de Wilde Veenen).
3	Tevens is één van de voornaamste doelen van het bestaande bestemmingsplan het beschermen van het woongenot van alle bewoners in Moerkapelle, waaronder de omwonenden van het toekomstige appartementencomplex. Door het bouwen van het complex buiten de aangewezen bouwkaders in het bestemmingsplan zal dit woongenot geschaad worden. Zowel het bouwen buiten de aangegeven kaders als het overschrijden van de hoogte zal vele nadelige gevolgen hebben voor zowel de omwonenden als de waarde van de omliggende woningen. Hierdoor zal voornamelijk het aantal zonuren in de tuinen drastisch afnemen, wat zowel voor de aantrekkelijkheid van het huis als voor de milieuvriendelijkheid van het huis zeer nadelig zal zijn. Hierbij staat het opwekken van energie met behulp van zonnepanelen centraal. Door de matige zonuren op het huis zal het opwekken van energie afnemen, wat zowel nadelig is voor het milieu als voor het woongenot zoals eerder al genoemd. Dit zal in het grootste gedeelte van het jaar voordoen (voorjaar, najaar en winter).	In het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan is onderzocht welke bouwhoogte in deze omgeving passend is. Op basis van het stedenbouwkundig plan en de overige onderzoeken die hebben plaatsgevonden is geconcludeerd dat het nieuwe gebouw past binnen de omgeving. Om te onderzoeken of de bezonning van de omliggende woningen nadelig wordt beïnvloed is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar zowel het bouwvolume dat op grond van het vigerende bestemmingsplan als op grond van het nieuwe bestemmingsplan mag worden gerealiseerd (de maximale planologische mogelijkheden). Hieruit blijkt dat er geen significante verschillen zijn tussen de huidige bouw mogelijkheden en die conform het nieuwe bestemmingsplan. Ook bij het nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. De volledige formulering van de 'lichte norm' is: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. De bezonningsstudie zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Mocht er sprake zijn van gevolgen voor de waarde van uw woning door het nieuwe bestemmingsplan, dan kunt u na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.
4	Vooruitblikkend op de Omgevingswet en het belang van participatie binnen de Gemeente Zuidplas luidt het advies om de wensen en de zorgen van alle inwonende van het dorp Moerkapelle serieus te nemen. Bewoners van Moerkapelle willen dat het dorpse karakter van Moerkapelle behouden blijft (bron: smaakmakers bijeenkomsten). Erg hoog bouwen past niet bij Moerkapelle, zeker niet als hierbij geen rekening wordt gehouden met de huidige omwonenden. Als de plannen niet worden teruggebracht naar aanvaardbare waarden zien wij als bewoners geen andere uitweg dan deze wijzigingen en hieruit voortkomende schades te laten toetsen ten aanzien van de volgende punten: 1. Meer schaduwvlakken door hoogte en plaatsing van de gebouwen (verlies zonlicht /energie productie)	Met dit bouwplan wordt voorzien in de grote behoefte die er in Moerkapelle is aan dergelijke woningen voor senioren. Dit biedt senioren de mogelijkheid om binnen het dorp te blijven wonen. Wat ook weer kansen biedt voor de gewenste interne doorstroming voor de jongere inwoners. Zodoende kunnen meer inwoners in verschillende levensfasen onderdeel blijven van de gemeenschap. Met betrekking tot de passendheid van het plan binnen de omgeving, de bezonning en de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek, wordt verwezen naar de beantwoording onder R1.3.
5	2. Inbreuk op privacy en verminderd uitzicht (waarde van de woningen)	Ten opzichte van de bebouwing die mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn er geen significante verschillen voor wat betreft de privacy en het uitzicht. Het gebouw wordt weliswaar hoger, maar wordt ook verder naar achteren geplaatst ten opzichte van de woningen van de reclamanten.
6	3. Toename geluidsoverlast Voor deze aandachtspunten is er vanuit de bewoners immers continu aandacht gevraagd. Het huidige plan is echter in negatieve zin de overtreffende trap van eerdere plannen en houdt geen rekening met benoemde aandachtspunten. Wij voelen ons totaal niet gehoord.	Het huidige woonzorgcentrum wordt verwarmd via een warmte-koude-opslaginstallatie (WKO-installatie). Een WKO-installatie is een systeem dat gebruik maakt van bodemenergie. Een WKO-installatie haalt warmte uit de grond om het gebouw in de winter te verwarmen en haalt koude uit de grond om in de zomer mee te koelen. Deze installatie was in het verleden in onbalans en produceerde daardoor te veel geluid. Om dit op te lossen is er een extra installatie op het dak geplaatst. In overleg met partijen is later ook een constructie met isolatie aangebracht om het geluid verder te reduceren. Met het ontwikkelen van het

Als bewoners ten Noorden van het plangebied adviseren wij geen bestemmingsplan wijziging door te voeren ten behoeve van de nieuw ingediende plannen. Op grond van art. 18.2.1. van het bestemmingsplan Moerkapelle dorp is het verplicht te bouwen binnen de aangegeven bouwvlakken en dient het bouwplan te voldoen aan de maximale hoogte. Beide onderdelen worden in het nieuwe gepresenteerde plan niet in acht genomen.	installatieconcept voor het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met de geluidsproductie van de toe te passen installaties. We betreuren het dat u zich niet gehoord voelt, wij hebben met de ontwikkeling van het bouwplan zo goed mogelijk rekening gehouden met alle belangen. Het is altijd mogelijk om als gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen op het moment dat een bouwplan niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt na vaststelling voor wat betreft het plangebied het bestemmingsplan Moerkapelle-Dorp en het bouwplan moet voldoen aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan.
CONCLUSIE	
De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen.	
Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze: - aan de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4, paragraaf 4.11 'Bezonning' worden toegevoegd. De bezonningstudie zal als bijlage 9 aan de toelichting toegevoegd. - de opgenomen goot- en bouwhoogtes zullen worden gelijkgetrokken aan de hoogtes die in het bouwplan zijn opgenomen (afgerond op halve meters), hiervoor zal de verbeelding worden aangepast; - het maximaal aantal te realiseren bouwlagen worden vastgelegd, hiervoor zullen de verbeelding en de regels worden aangepast; - de flexibiliteitsbepaling met betrekking tot de toegestane afwijking van de voorgeschreven maten wordt verwijderd, hiervoor zullen de regels worden aangepast	

3. NOTA VAN WIJZIGING

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze:

Regels

Artikel 5.2.1 sub d.: Toevoeging regels maximum aantal bouwlagen

d. het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal. Kelders tellen hierin niet mee;

Artikel 8 sub a (afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%) is verwijderd, het bepaalde onder sub b. en c. is vernummerd naar sub a. en sub b.

Verbeelding

- Aanduidingen 'Maximum aantal bouwlagen' toegevoegd;
- hoogteaccenten: max. bouwhoogte aangepast van 19 naar 18,5 m;
- Noordzijde: max. goothoogte 12m toegevoegd;
- Uitbouw noordzijde: max. goothoogte 4m toegevoegd;
- Noordoostelijke deel blok: max. goothoogte aangepast van 12 naar 11,5 m. Max. bouwhoogte aangepast van 16 naar 15,5 m;
- Zuidzijde: max. goothoogte aangepast van 12 naar 11,5 m. Max. bouwhoogte aangepast van 16 naar 15,5 m;
- Aanbouw/overkapping zuidwestelijke zijde meegenomen in bestemming Wonen en bouwvlak met max goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 5 m.

Toelichting

In hoofdstuk 4 wordt paragraaf 4.11 'Bezonning' toegevoegd, waarin wordt ingegaan op de resultaten en de conclusies van de uitgevoerde bezonningsstudie.

De bezonningstudie wordt als bijlage 9 opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan:

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Toelichting

Naar aanleiding van een nieuwe versie van het rekenprogramma Aeries is bijlage 1 aangepast. De systematiek is niet gewijzigd, enkel de getallen voor stikstofemissie en kentallen per gebiedseenheid.

Overzicht bijlagen

1. Zienswijze E23.001222