

Raadsvoorstel**onderwerp**

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan,
Moerkapelle (Beth San)

registratienummer

R23.000038

raadsvergadering

5 september 2023

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

D. van den Bos, W. Hensema,
S. Wassenaar

datum

8 augustus 2023

Bijlagen

10

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van het wooncomplex aan de Hollevoeterlaan in Moerkapelle mogelijk gemaakt. Dit is een uitbereiding van het woonzorgcentrum Beth San. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijkertijd met de ontwerp-omgevingsvergunning (gecombineerde procedure) ter inzage gelegen, tijdens deze terinzagelegging is één zienswijze namens negen omwonenden ingediend. Deze zienswijze is voorzien van een beantwoording.

In de raadsvergadering van 23 mei 2023 heeft het college het gewijzigd bestemmingsplan teruggenomen en een aantal toezeggingen gedaan. De Nota van beantwoording zienswijzen is aangepast. Tevens is een nieuwe bezonningsstudie gedaan conform de TNO-norm, deze is toegevoegd aan het bijlagenboek van het bestemmingsplan. Daarnaast is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de voorliggende plannen, deze is ook toegevoegd aan het bijlagenboek van het bestemmingsplan. Tenslotte is het rapport parkeeronthefing en het collegebesluit hierover toegevoegd als bijlagen 7 en 8 van dit voorstel.

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijze (en wijzigingen) van het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) (A23.000290) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) met IDN NL.IMRO.1892.BpBethSanMkp-Va01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
4. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Cedrah is een zorginstelling in o.a. Moerkapelle. In 2010 is op de locatie in Moerkapelle genaamd Beth San de eerste fase nieuwbouw gerealiseerd. Cedrah wil nu de tweede fase gaan realiseren (70 appartementen). Dit bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan waardoor er een bestemmingsplanprocedure is doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) heeft van 19 januari tot 2 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon één ieder zienswijze indienen, er



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan,
Moerkapelle (Beth San)

registratienummer

R23.000038

is in totaal 1 zienswijze namens negen omwonenden ingediend. Deze zienswijze is weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijze en van een beantwoording voorzien. De ingediende zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, met het toevoegen van een bezonningsstudie en toelichting.

Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een gecoördineerde procedure, met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook de omgevingsvergunning vastgesteld. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. De omgevingsvergunning en andere voor de uitvoering benodigde besluiten worden tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan verleend door het college. Deze worden tegelijkertijd ter inzage gelegd.

• **Argumenten**

1.1 de zienswijze moeten worden afgewogen in het kader van de bestemmingsplanprocedure

In de Nota van beantwoording zienswijze wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. Hierbij wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, met het toevoegen van een bezonningsstudie en toelichting hierop.

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 verder dat het plan planologisch/juridisch haalbaar is.

2.2 De coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening is van toepassing.

De raad heeft op 20-04-2021 besloten (R20.000109) om de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het project Beth San voor de voorbereiding, terinzagelegging, vaststelling en bekendmaking van het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San), de benodigde Omgevingsvergunning(en) en mogelijke overige besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het project. De ontwerpomgevingsvergunning heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Bij eventueel beroep (rechtstreeks bij de Raad van State) wordt het gecoördineerde besluit als één besluit aangemerkt. Er is dan ook één beroepsprocedure van toepassing, waarin de Raad van State uitspraak moet doen

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de betrokken initiatiefnemer van het plan sloot het college een anterieure overeenkomst. Alle gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische haalbaarheid van de planontwikkeling geborgd en hoeft voor onderhavig plangebied geen separate exploitatie-overeenkomst gesloten te worden. Het fonds sociaal bouwen is geborgd, zie bijlage 9 (Z23.000068).

4.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing.

De Zuidplaspolder, en daarmee ook de realisatie van het voorliggend plan, is een in de Crisis- en herstelwet aangewezen project. Dit heeft als voordeel dat de bestuursrechter formeel binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw), uitspraak over een eventueel ingesteld beroep zal doen. In de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en aan de overlegpartners wordt deze toepassing kenbaar gemaakt.

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan,
Moerkapelle (Beth San)

registratienummer

R23.000038

• Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Beoogd effect

Een actueel juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het wooncomplex aan de Hollevoeterlaan in Moerkapelle.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- Artikel 6.12 Grondexploitatie

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040
- Nota Parkeernormen 2019 - Gemeente Zuidplas
- Welstandsnota Zuidplas 2015

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Voor de ontwikkeling van Beth San is reeds een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de financiën zijn vastgesteld. Deze financiële afspraken zijn vastgelegd in het raadsbesluit van 16 december 2020. Het krediet wordt jaarlijks geactualiseerd en gerapporteerd bij het PRO.

Andere betrokken clusters

- Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
- Ruimte
- Omgevingsdienst Midden-Holland (afdeling Expertise & afdeling Bouw- en Woningtoezicht)

Communicatie / participatie

Ten behoeve van de participatie / communicatie is en wordt hoofdzakelijk door Cedrah overleg gevoerd met de omwonenden van Beth San. Gedurende het proces zijn verschillende informatieavonden georganiseerd. In verband met covid-19 is een deel van de informatieverstrekking aangepast, of digitaal uitgevoerd. De toegankelijkheid van informatie wordt ondersteund door een gemeentelijke projectsite (<https://www.zuidplas.nl/beth-san>) en een website van Cedrah (<https://nieuwbouwbethsan.nl/>). Via beide websites wordt actief informatie gedeeld en de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. De sites zullen tot het einde van het project worden ondersteund.

Aanpak

Na de 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 bij de Raad van State door belanghebbenden. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet ruimtelijke van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan,
Moerkapelle (Beth San)

registratienummer

R23.000038

Bijlagen

1. A23.000290 – Nota van beantwoording zienswijze Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San)
2. A23.000439 – Geanonimiseerde zienswijze E23.001222 (Beth San)
3. A23.000432 – Bestemmingsplan “Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle” (Beth San) - verbeelding
4. A23.000465 – Bestemmingsplan “Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle” (Beth San) - regels en toelichting
5. A23.000433 – Bijlagenboek “Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle” (Beth San)
6. U23.001334 - Beantw. tech. vragen CUSGP en VVD bestemmingsplan Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San)
7. A21.000898 – Rapportage parkeeronderzoek Moerkapelle
8. B21.000317 – Gedeeltelijke ontheffing parkeernorm Beth San
9. Z23.000068 – Afdracht sociaal bouwen
10. U23.002978 - Beantwoording technische vragen SP vast. gewijzigd bestemmingsplan Hollevoeterlaan

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

A.R. de Graaf
gemeentesecretaris



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan,
Moerkapelle (Beth San)

registratienummer

R23.000038

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 augustus 2023;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijze (en wijzigingen) van het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) (A23.000290) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Wooncomplex Hollevoeterlaan, Moerkapelle (Beth San) met IDN NL.IMRO.1892.BpBethSanMkp-Va01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
4. De crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 februari 2024.

De raad voornoemd,
De griffier,

M.L. Engelsman

De voorzitter,

J.F. Weber