



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan "50er jaren buurt"

registratienummer

R22.000083

raadsvergadering

29/11/2022

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

J. Kroes/H. de Wind

datum

27/10/2022

bijlagen

11

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "50er jaren buurt". Dit bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de herstructurering van de 50er jaren buurt in Moordrecht en de realisatie van 184 sociale huurwoningen. Het was een opgave van formaat om in de bebouwde kom van Moordrecht deze herstructureringsopgave te ontwerpen waarin een evenwicht gevonden moest worden tussen de belangen van huurders en omwonenden en waarin gemeentelijk beleid voldoende gewaarborgd werd. De voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft daarom geruime tijd gekost en is gepaard gegaan met een communicatie en participatie traject.

Beslispunten

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijzigingen) van het bestemmingsplan "50er jaren buurt" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "50er jaren buurt" 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;
5. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en na vaststelling deel uit te laten maken van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

De Woningcorporatie Mozaïek Wonen heeft, samen met de gemeente, sinds 2016 de mogelijkheden verkend voor de herstructurering van de Vijftiger jarenbuurt.

De herstructurering van de 175 woningen in de Vijftiger jarenbuurt in Moordrecht is urgent en al jaren een wens van gemeente, woningcorporatie Mozaïek Wonen en de huurders. De afgelopen jaren hebben gemeente en woningcorporatie gewerkt aan een stedenbouwkundig integraal schetsplan en een oplossing om bewoners gefaseerd te kunnen (her)huisvesten. Over beiden is in 2019 in principe overeenstemming bereikt en samen met de aanpak voor het vervolg – het haalbaarheidsonderzoek – vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente en woningcorporatie (januari 2020). Het is de intentie dat de sloop en nieuwbouw van de woningen wordt benut om gelijktijdig de wegen in het gebied volledig te vernieuwen. De gewijzigde nota van uitgangspunten is reeds op 16 december 2020 door uw raad vastgesteld. In deze nota ligt de basis voor dit bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders zoals vastgelegd door de Nota van Uitgangspunten.



Tussen partijen is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd over de wederzijdse bijdrage. Hierover is uw raad op de gebruikelijke wijze door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd

Het ontwerp bestemmingsplan "50er jaren buurt" heeft van 9 juni tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Tegen voornoemd ontwerp bestemmingsplan zijn 82 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een concept-beantwoording voorzien. Geen van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. Wel is er een ambtelijke aanpassing op de verbeelding. Een blokje woningen, dat niet betrokken is bij de ontwikkeling, was ten onrechte opgenomen in het plangebied. Dat is met deze aanpassing gecorrigeerd.

• Argumenten

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

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de hoogte van de appartementencomplexen, meer in het bijzonder de aantasting van het dorpsgezicht en eventuele schaduwwerking.

Indieners maakten ook bezwaar tegen de uitgevoerde communicatie en participatie.

In de raadsvergadering van 1 december 2021 is motie 283 in stemming gebracht. De strekking van deze motie is "bij verdere uitwerking van het bestemmingsplan maximaal rekening te houden met een goede ruimtelijke inpassing van de 50er jaren wijk aangrenzend aan het Rijksbeschermd Dorpsgezicht van Moordrecht". Advies is gevraagd aan de vereniging "Dorp stad & land". In het advies stelt de vereniging dat de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling een zeer beperkte invloed heeft op de historische kern van Moordrecht.

Tevens zijn bezonningsstudies gemaakt om de schaduwwerking van de toekomstige appartementengebouwen in kaart te brengen. Deze studies hebben niet geleid tot aanpassing van de hoogte of situering van de appartementengebouwen.

2.1 er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan alle uitvoeringsaspecten en de milieutechnische eisen. Uit de toelichting blijkt dat het ontwerp bestemmingsplan planologisch, juridisch en economisch uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan voldoet ook aan de vastgesteld Nota van Uitgangspunten. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Naar de herstructurering van de 50er jaren werd al vele jaren onderzoek gedaan. Deze herstructurering van de wijk is een wens van de woningcorporatie, de bewoners en de gemeente. Om aan deze wens uitvoering te kunnen geven is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk.

2.2. De participatie en communicatie is vanaf 2019 georganiseerd.

Het voornemen tot sloop-nieuwbouw speelde vanaf 2008. Vanaf 2019 werden de plannen concreet en kwam zicht op haalbaarheid. De participatie en communicatie werd georganiseerd, er hebben bewonersavonden plaatsgevonden en met nieuwsbrieven en ook via de sites van Mozaïek en de gemeente konden bewoners zich op de hoogte houden. Ook hebben diverse individuele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en huurders.

Op 1 december 2021 heeft uw raad motie 282 in stemming gebracht met als strekking het organiseren van een participatietafel. Deze motie is niet aangenomen. Het college heeft toegezegd in overleg te treden met Mozaïek om te onderzoeken of zijn bereid is de participatie, in het vervolgproces, te verbreden.

Dit heeft Mozaïek gedaan door het opvoeren van het verspreiden van nieuwsbrieven, het frequenter actualiseren van haar projectsite, het plaatsen van bouwdoeken met informatie en inlichtingenkastjes in de buurt waar bewoners brieven met vragen kunnen achterlaten die vervolgens beantwoord worden.



3.1 economische uitvoerbaarheid

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 er door de gemeente andere afspraken zijn gemaakt over de verrekening van de kosten die voortkomen uit de ontwikkeling. Dat is hier het geval want voor de ontwikkeling van de 50er jaren buurt is reeds eerder een anterieure overeenkomst gesloten waarbij afspraken met betrekking tot financiën en grondruil zijn vastgesteld. Daarmee zijn tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over wie welke kosten dekt. Deze financiële afspraken zijn in het raadsbesluit 16 december 2020 (R20.000080) door uw raad vastgesteld. Het krediet wordt jaarlijks geactualiseerd en gerapporteerd bij het PRO.

4.1 De Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en Herstelwet is gericht op het versnellen van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. De voorliggende herstructurering van de 50er jaren buurt is een project dat valt binnen de termen van deze wet. Uw raad dient te besluiten dat de wet op het onderhavige plan van toepassing is. Het effect van deze wet op het vervolg van de bestemmingsplanprocedure is, dat, in geval van beroep bij de Raad van State, dit college binnen een jaar moet beslissen op het eventueel ingediende beroep.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling het kader waar ingediende bouwplannen binnen dit bestemmingsplan door de daarvoor bedoelde commissie aan getoetst worden. Daarmee wordt geborgd dat de van te voren vastgestelde architectuur en vormgeving ook uitgevoerd wordt en het plan de verschijningsvorm, sfeer en uitstraling krijgt die afgesproken is.

• Kanttekeningen

2.1. Twee door een bewoner opgestelde alternatieve plannen zijn door gemeente en Mozaïek beoordeeld. Het woonprogramma van beide plannen bevatte woningtypen en parkeeroplossingen die niet acceptabel waren, de ruimtelijke en sociale kwaliteit werd niet voldoende geacht en de plannen zouden leiden tot hogere kosten. Beide plannen konden niet gerealiseerd worden binnen de kaders van de door uw raad vastgestelde nota van uitgangspunten.

De plannen richtten zich op het verlagen van de bouwhoogte van de appartementenblokken in het plan van Mozaïek. In beide plannen leidde dat tot problemen:

1. Om de hoeveelheid appartementen te verminderen en tegelijkertijd het woningaantal gelijk te houden werd het aantal beneden/bovenwoningen opgehoogd. Dat was niet in lijn met het afgesproken woningprogramma in de NvU. De parkeervoorzieningen voor deze woningen werden gebouwd opgelost maar wel geteld als 40 openbare parkeerplaatsen. Volgens de parkeernota is dat niet mogelijk en moeten extra openbare parkeerplaatsen aangelegd worden. Dat gaat ten koste van groen of ten koste van woningen. Een gebouwde parkeervoorziening is aanzienlijk duurder dan een openbare parkeerplaats en minder woningen leidt tot minder financiële dekking.
2. In de straten waar de gemeente de verblijfskwaliteit wil verhogen en voortuinen wil aanleggen zijn aan beide zijden insteekparkeerplaatsen gedacht. Dat verlaagt de verblijfskwaliteit van de straat en gaat ten koste van groen.
3. In de plannen worden achterterreinen geïntroduceerd waar weinig tot geen sociale controle op is. Enigszins vergelijkbaar met de huidige situatie. Dat willen gemeente en Mozaïek met hun plan voorkomen. Daarom zijn in het plan van Mozaïek parkeerkoffers bedacht die tegelijkertijd



- de noord/zuid looproutes in het plan brengen waardoor er meer sociale controle is vergeleken met de huidige achterterreinen met garageboxen.
4. Aan de woonstraten, waar vergeleken met de huidige situatie, de verblijfskwaliteit verbeterd moet worden, zijn in de alternatieve plannen achterzijden met schuttingen geprojecteerd. Dat verslechtert de sociale controle en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.
 5. In de alternatieve plannen werden woningaantallen en oppervlakten vermeld die niet te verifiëren waren omdat er geen verschil was gemaakt tussen m2 gbo en m2 bvo. De woningen waren mogelijk aanzienlijk kleiner dan wat Mozaïek beoogt te maken.
 6. Het eerste alternatieve plan bevatte een parkeeroplossing waarbij een groot deel van het parkeren aan de buitenzijde van het plan gedacht was. De aanpak van Mozaïek was erop gericht om het parkeren goed te integreren in het plan en het plan goed te laten aansluiten op haar omgeving. In het tweede alternatieve plan was voor dat probleem een oplossing bedacht die, zoals hierboven aangegeven, weer tot andere problemen leidde. De indiener van de plannen gaf aan dat zijn plannen gezien moeten worden als een proces en dat hij door de analyses van gemeente en Mozaïek telkens zijn plannen kon verbeteren.

In veel zienswijzen werd bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogten; men was, naast zorg om aantasting van het dorpsgezicht, bevreesd voor schaduw- wind en geluidshinder. Onderzoeken hebben aangetoond dat van toegenomen hinder niet of nauwelijks sprake is.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan, waarbinnen de plannen voor nieuwbouw in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Wettelijk kader

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

Beleidskader

Omgevingsvisie Zuidplas 2040 (d.d. 2021)
Nota Parkeernormen gemeente Zuidplan (d.d. 2019)
Woonvisie Zuidplas 2025 (d.d. 2019)
DIOR

Financiën

Zie argument 3.1

Communicatie / participatie

Mozaïek en gemeente zetten na vaststelling van het bestemmingsplan de participatie voort. Bewoners en omwonenden worden uitgenodigd voor overleg over de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt voor start van de uitvoering contact opgenomen direct omwonenden en wordt de individuele situatie in kaart gebracht van woning en tuin en worden afspraken gemaakt over het voorkomen van schade en het afwikkelen van eventuele schadegevallen. Ook zullen Mozaïek en gemeente samen met de bouwaannemer en de GWW-aannemer zeer regelmatig communiceren over de uitvoering, eventueel mogelijke overlast en het zoveel mogelijk voorkomen van die overlast.



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 door degene die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. A22.002072 - Nota van beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) van het bestemmingsplan "50er jaren buurt."
Bijlagen bezonningsstudies en wind studie A22.002115, A22.002116, A22.002117, A22.002118, A22.002119, A22.002120, A22.002121 en A22.002122.
2. A22.002073 - VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens indieners zienswijzen bestemmingsplan "50er jaren buurt"
3. A22.002022 - Bestemmingsplan "50er jaren buurt" – toelichting
4. A22.002021 - Bestemmingsplan "50er jaren buurt" – regels
5. A22.002023 - Bestemmingsplan "50er jaren buurt" – verbeelding
6. A22.002024 - Bijlagenboek "50er jaren buurt"
7. E22.004063 - Memo beantwoording technische vragen c/a Ruimte
8. Z22.002408 - Memo reactie op inbreng Belangenvereniging jaren 50 wijk Moordrecht dd. 15 november 2022
9. Z22.002424 - Brief bevindingen Belangengroep jaren 50 wijk Moordrecht nav gesprek 18112022
10. E22.004060 - Memo reactie op inbreng Belangenvereniging jaren 50 wijk Moordrecht dd. 22 november 2022
11. E22.004065 - Memo beantwoord technische vragen p/a Ruimte belang van regels

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **27 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 Wijzigingen) van het bestemmingsplan "50er jaren buurt" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "50er jaren buurt" 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;
5. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en na vaststelling deel uit te laten maken van het gemeentelijk welstandsbeleid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29/11/2022

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter

J.F. Weber