

Gemeente Zuidplas
Partiële herziening
Uitwerkingsplan
Moerkapelle-Oost, fase 1
Toelichting, regels en verbeelding

7 oktober 2014

Kenmerk 1892-04-T01
Projectnummer 1892-04

Toelichting

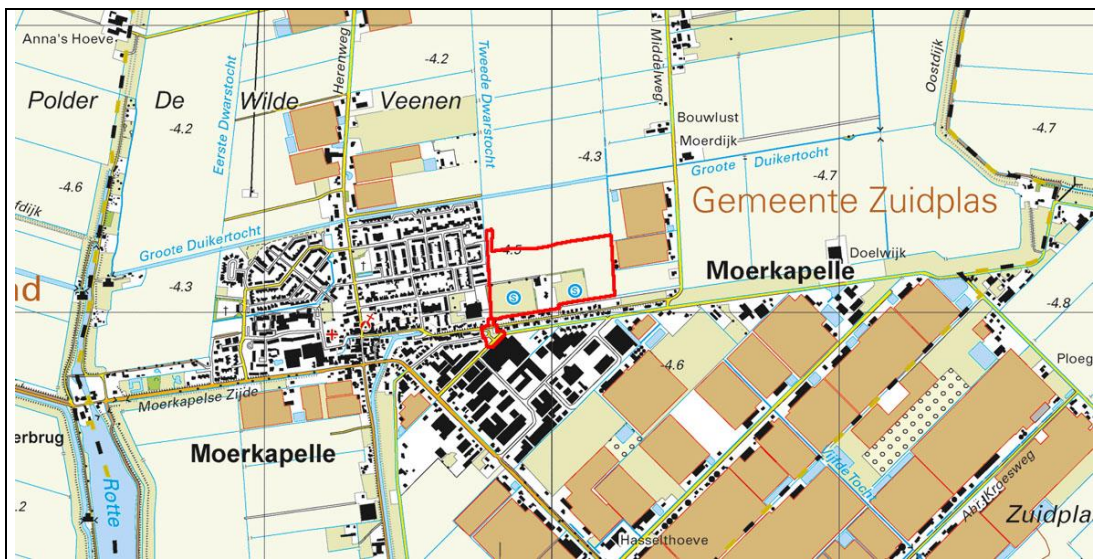
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Aanpassingen	2
3.	Planologisch juridische regeling	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Verbeelding	4
3.3.	Regels	4
4.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
4.1.	Economische uitvoerbaarheid	5
4.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas hebben op 1 april 2014 het uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, fase 1 (zie rode lijn in afbeelding 1) vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is bedoeld om de realisatie van de eerste fase van De Jonge Veenen mogelijk te maken van een beoogd totaal van 3 fases.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Tijdens de vaststellingsprocedure is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast. Twee van die aanpassingen passen niet in het vastgestelde uitwerkingsplan. In één bouwstrook is een extra woning toegevoegd. In verband daarmee is die bouwstrook circa 2 meter verbreed. Daarnaast is het bestemmingsvlak voor de brede school verruimd en is de daarnaast gesitueerde parkeerplaats verlengd. Voor het overige verandert er niets aan het uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, fase 1.

De ruimtelijke gevolgen van deze aanpassing zijn zeer beperkt. Daarom heeft de onderhavige partiële herziening een beknopte toelichting.

2. Aanpassingen

In het bouwblok langs de zuidrand van het plangebied staat in het uitwerkingsplan een maximum aantal woningen van 12 aangegeven. In deze partiële herziening is dat aantal met één verhoogd naar 13.

Om dit woningaantal mogelijk te maken is het bouwblok tevens verbreed. Hierdoor wordt de afstand tussen het bouwblok en de tennisbanen verkort. In het kader van het Activiteitenbesluit zijn er aan de tennisvereniging maatwerkvoorschriften opgelegd om een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden te bewerkstelligen. Gelet hierop zijn ter plaatse van die verbreding uitsluitend garages en bergingen en geen verblijfsruimten toegestaan. Zodoende ondervindt de tennisvereniging geen belemmeringen als gevolg van de kortere afstand van de desbetreffende woning tot de tennisbanen.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding.



Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak van de bestemming "Gemengd" is een strook grond toegevoegd die in het uitwerkingsplan respectievelijk de bestem-

mingen "Verkeer - Wegverkeer" en "Sport" hebben. In het verlengde daarvan is in deze partiële herziening bij de parkeerplaats aan de westkant van de school, de bestemming "Sport" aangepast in "Verkeer - Wegverkeer".

3. Planologisch juridische regeling

3.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

3.2. Verbeelding

De verbeelding bestaat uitsluitend uit de rood gearceerde vlakken in afbeelding 2. Voor het overige blijft de verbeelding van het Uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, fase 1 volledig van kracht.

3.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het uitwerkingsplan en de partiële herziening daarvan wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het uitwerkingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het uitwerkingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 is aan de gebruiksregels van de bestemming "Wonen" van het uitwerkingsplan een regel toegevoegd waardoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verblijfsruimte' uitsluitend garages en/of bergingen mogen worden gerealiseerd en het gebruik van gebouwen als verblijfsruimte derhalve niet is toegestaan. Deze aanduiding is van toepassing voor het perceel waar de bestemming "Wonen" in deze partiële herziening is verbreed.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het uitwerkingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

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. 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 middels de gronduitgifte anderszins is verzekerd, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de partiële herziening van het uitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 7 augustus 2014 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 17 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend.