



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



Onderwerp

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3"

registratienummer

B23.000102

collegevergadering

12/06/2023

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

J. van Kleef/ C. Smits

Bijlagen

5

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Met dit uitwerkingsplan wordt de woningbouw van fase 3 binnen Moerkapelle-Oost (ook bekend als "De Jonge Veenen") gefaciliteerd. Het plan biedt het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van maximaal 179 woningen. Het uitwerkingsplan is gereed om vast te stellen.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" (Z23.000433) vast te stellen;
2. Het uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" (NL.IMRO.1892.UPMkpOostfase3-Va02) gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3 en 4" (Z22.002048) ongewijzigd vast te stellen;
4. Voor het uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" geen exploitatieplan 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 uitwerkingsplan is bedoeld om de realisatie van fase 3 van "De Jonge Veenen" mogelijk te maken.

• **Argumenten**

1.1 De zienswijzen moeten meegenomen worden bij de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van Beantwoording Zienswijzen (en wijziging)" en hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan.

Er is tevens sprake van ambtshalve aanpassingen:

- Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan heeft een nieuwe AERIUS-berekening plaatsvonden. Deze berekening is toegevoegd aan het uitwerkingsplan en leidt tot de conclusie dat het plan op het onderdeel "stikstof" akkoord is.
- Tevens worden twee bouwblokken (24 woningen) in kleine mate (1,5 meter) verschoven. Deze ruimte wordt in mindering gebracht op de voortuinen en wordt in meerdering gebracht op de



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3"

registratienummer

B23.000102

achtertuinten (afbeelding is opgenomen in de Nota van Beantwoording). Deze aanpassing leidt tot het gewijzigd vaststellen van het uitwerkingsplan.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het uitwerkingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing blijkend uit bijbehorende plantoelichting. Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van Moerkapelle-Oost, zoals onder meer vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. Het onderliggende stedenbouwkundig plan is op 1 februari 2022 door u vastgesteld. De ODMH kan instemmen met de onderbouwing van de omgevingsaspecten. Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan heeft een nieuwe AERIUS-berekening plaatsvonden, welke akkoord bevonden is. Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard kan instemmen met de gehanteerde waterbalans in het plan. Bovendien geldt als uitgangspunt BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting is een nadere onderbouwing van de ontsluitingsstructuur opgenomen. Het uitwerkingsplan is gereed om vastgesteld te worden.

2.2 Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Zuidplaspolder, en daarmee ook Moerkapelle-Oost, is een, in de Crisis- en herstelwet aangewezen, project. Voordeel hiervan bij het project Moerkapelle-Oost is dat de bestuursrechter uitspraak doet over een eventueel ingesteld beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw). In de publicatie van de terinzagelegging van het uitwerkingsplan wordt deze toepassing ook kenbaar gemaakt.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan dient vastgesteld te worden.

De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied zijn neergelegd in een beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3" heeft gelijktijdig met het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding de ingediende zienswijzen hoeft het beeldkwaliteitsplan niet aangepast te worden.

Het Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3" (Z22.002048), zoals opgenomen in bijlage 4 moet worden vastgesteld, zodat het opgenomen kan worden in de Welstandsnota (en haar opvolger: Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas) en daarmee als toetsingskader kan fungeren.

4.1 Het plan is economisch uitvoerbaar

Onderdeel van dit uitwerkingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gronden zijn gedeeltelijk in eigendom in handen van de gemeente Zuidplas en gedeeltelijk in eigendom van De Jonge Veenen B.V. (beide ongeveer 50%). De gemeente verkoopt de gronden die zij heeft aangekocht door aan De Jonge Veenen B.V.. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld. De gemeente heeft op 24 maart 2021 een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten met de Jonge Veenen B.V. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien voorliggend plan uitgaat van een uitgebreider totaal bouwprogramma (210 i.p.v. 202 woningen) en de introductie van een deelauto-concept, is een wijziging op de koop- en ontwikkelovereenkomst aan de orde. Deze is inmiddels ondertekend (corsa A22.000769). Er zijn op 01-12-2022 in een wijziging op de koop-ontwikkelovereenkomst nadere afspraken gemaakt over de gewijzigde ontsluiting via de oostzijde van de Jonge Veenen (corsa A22.002084).

Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig; het plan is economisch uitvoerbaar.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3"

registratienummer

B23.000102

• **Kanttelingen**

2.1 Verplaatsing van bedrijf in plangebied heeft nog niet plaatsgevonden

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verplaatsing van een bedrijf aan de Middelweg naar elders. Dit betreft gronden van het noordoostelijke deel van fase 3. De verplaatsing van dit bedrijf naar elders loopt vertraging op. Hoewel wel de kersenbomen op het terrein zijn verpoot, zal een aantal woningen van fase 3 pas gebouwd kunnen worden als het bedrijf definitief verplaatst is. De verplaatsing van het bedrijf is een separaat traject.

Beoogd effect

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

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a 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

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Zie *Argumenten 4.1*

Andere betrokken clusters

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

IBOR

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

Communicatie/ participatie

Er heeft reeds uitgebreid participatie plaatsgevonden. Een overzicht hiervan treft u aan in de bijlage "Overzicht participatie De Jonge Veenen fase 3 en 4". Zo is er bijvoorbeeld in het kader van het stedenbouwkundig plan voor fase 3 is op 21 november 2019 is een inloopavond georganiseerd. Tevens heeft op 14 december 2021 een digitale informatieavond omtrent het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Het voorliggende plan vormt daarnaast een uitwerking op het bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" dat al een planologische procedure -met inspraakmogelijkheid- doorlopen heeft. In het kader van de terinzagelegging van dit ontwerp-uitwerkingsplan is opnieuw de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Aanpak

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als in digitale vorm zijn. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland en het Gemeenteblad. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3"

registratienummer

B23.000102

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8, 3.9a en 6.2) ruimtelijk 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."

Bijlagen

1. Uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" (Z23.001437)
2. Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) uitwerkingsplan "Moerkapelle-Oost, fase 3" (Z23.000433)
3. Bijlagenboek "Moerkapelle-Oost, fase 3" (Z23.001438)
4. Beeldkwaliteitsplan "De Jonge Veenen fase 3 en 4" (Z22.002048)
5. Overzicht participatie De Jonge Veenen fase 3 en 4" (A22.000114)
6. Vertrouwelijke bijlage persoonsgegevens indieners zienswijzen (Z23.001464)