



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Middelweg naast 1a Moerkapelle

registratienummer

B23.000065

collegevergadering

14 februari 2023

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

N. Hidding

Bijlagen

2

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van de locatie ten zuiden van Middelweg 1a te Moerkapelle. Het betreft een verzoek tot de bouw van één vrijstaande woning. De locatie kent op grond van het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 1', waarbij een uitwerkingsbevoegdheid van kracht is voor het bouwen van een vrijstaande woning. In juni 2022 is reeds een positief principebesluit genomen door uw college voor de gevraagde ontwikkeling, waarna het ontwerpuitwerkingsplan vanaf 15 december voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Voorliggend uitwerkingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a' (NL.IMRO.1892.UpMiddelwtz1aMkp-Va01) vast te stellen;
2. Voor het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

In maart 2022 is een principeverzoek ingediend omtrent de herontwikkeling van de locatie ten zuiden van Middelweg 1a te Moerkapelle (zie figuur 1). Op deze locatie is agrarische grond gevestigd. Sinds 16 juni 2009 is voor het perceel het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' van kracht. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 1'. Voor deze bestemming is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van onder andere een vrijstaand woonhuis. In juni 2022 is reeds een positief principebesluit genomen door uw college.

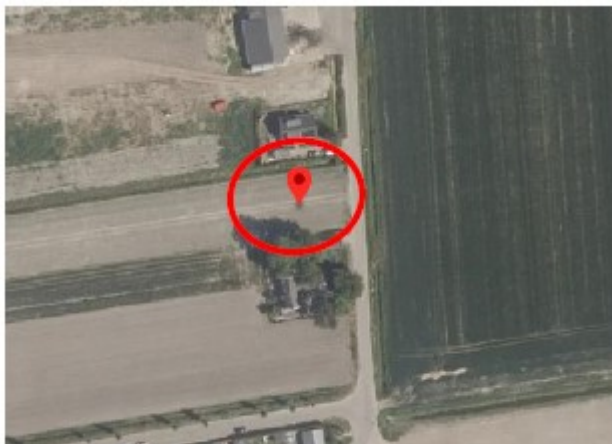


onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Middelweg naast 1a Moerkapelle

registratienummer

B23.000065



Figuur 1: Locatie principeverzoek

Argumenten

1.1 Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend maar wel een inhoudelijke overlegreactie van Installatiebeheerder Pipeline Control. De overlegreactie omvat een aandachtspunt voor een aanwezigheid van een CO₂-leiding tegen het plangebied aan, welke ongestoord moet blijven liggen tijdens en na de werkzaamheden. De initiatiefnemers zijn reeds in contact met Pipeline om afspraken te maken over de uiteindelijke bouw van de gevraagde woning. De zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan.

1.2: Initiatief past binnen uitwerkingsbevoegdheid

Het planvoornemen past binnen de uitwerkingsregels, algemene inrichtingsbepalingen en bouwregels van de uitwerkingsbevoegdheid, zoals onder andere de aansluiting van de stedenbouwkundige opzet op de reeds bestaande situatie en de maatvoering van de gevraagde woning. De verbeelding en regels van het uitwerkingsplan sluiten aan bij de voorwaarden zoals beschreven in het moederplan 'Zuidplas Noord'.

1.3 Het initiatief is passend binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente

Het ruimtelijk perspectief voor deze locatie is reeds belicht in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' uit 2009. De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 1' (zie figuur 2). Grenzend aan deze bestemming ligt het uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, fase 3. Dit uitwerkingsplan heeft als doel om de ontwikkeling rondom het woningbouwproject De Jonge Venen mogelijk te maken. Het voorgestelde planvoornemen ten zuiden van de Middelweg 1a zal geen inbreuk doen op de mogelijkheden binnen het uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, fase 3. De locatie heeft tevens een functie-aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Lintzone'. Voorliggend initiatief beoogt een deel van dit lint te ontwikkelen past daarmee binnen de uitgangspunten van deze aanduiding.



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Middelweg naast 1a Moerkapelle

registratienummer

B23.000065

De locatie is op grond van de omgevingsvisie Zuidplas uit 2021 aangeduid als 'Oorspronkelijk lint', dit is te zien in de Dorpsvisie Moerkapelle (zie figuur 3). Het initiatief beoogt een deel van dit lint te ontwikkelen terwijl het oorspronkelijk lint duidelijk herkenbaar blijft. Om de ruimte tussen de woningen te versterken is de initiatiefnemer van plan de woning haaks op de weg te positioneren.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Zuidplas Noord'



Figuur 3: Uitsnede Dorpsvisie Moerkapelle

1.4 Er is sprake van goede ruimtelijke inpasbaarheid

De ruimtelijke kwaliteit wordt als gevolg van dit initiatief ter plaatse verbeterd, voormalige agrarische grond zal plaats maken voor een woning passend in het lint van de Middelweg. Tevens worden de gebruiksmogelijkheden van andere omliggende percelen niet aangetast en vindt er geen onevenredige hinder plaats ten aanzien van omwonenden.

Bij het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is geen specifiek beeldkwaliteitsplan gevoegd, maar wordt verwezen naar een nader op te stellen beeldkwaliteitsplan voor de lanen en linten. Het Beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart' is hiertoe naderhand opgesteld en wordt daarom als uitgangspunt gehanteerd. Hoofdstuk 3 (individuele woningbouw) van het beeldkwaliteitsplan is hierbij van toepassing. Strikte toepassing van dit beeldkwaliteitsplan zou leiden tot een bouwmogelijkheid voor één woning: het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een gewenste kavelbreedte van 40 meter. Het betreffende perceel is circa 25 meter breed. De breedte van de gevraagde woning is hierop aangepast. Binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan is er voldoende ruimte op dit perceel om een woning te realiseren met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

1.5 Het ingediende plan is verkeerskundig akkoord

Het toevoegen van één woning in de lintzone aan de Middelweg te Moerkapelle zal geen significante invloed hebben op de verkeersdruk aan de Middelweg. De parkeergelegenheid voor de nieuwe woning dient op eigen terrein geregeld te worden, waarbij er ruimte dient te zijn voor 3 parkeerplaatsen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

1.6 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen.

1.7 Besluit hogere waarden wet geluidhinder

Gebleden is dat de geluidsbelasting van de Middelweg niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai kan voldoen, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB. Daarom wordt een hogere geluidswaarde vastgesteld op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder.



onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Middelweg naast 1a Moerkapelle

registratienummer

B23.000065

Het besluit hiervoor wordt tegelijkertijd met het vastgestelde uitwerkingsplan ter inzage gelegd. De afhandeling van een besluit hogere waarden wet geluidhinder is gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kanttekeningen**

Geen

Beoogd effect

Het realiseren van één vrijstaande woning door uitvoering te geven aan de uitwerkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet geluidhinder.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (dd 2009);
- Omgevingsvisie Zuidplas (dd 2021);
- Nota Parkeernormen (dd 2019);
- Beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart';
- Beleid hogere waarden gemeente Zuidplas

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Eventuele gegronde planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan voldoet hiermee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

- Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland;
- Afdeling Ruimte, cluster Grondzaken, Vastgoed & Civiele Werken;
- Afdeling Ruimte, cluster Beleid en Beheer openbare zaken.

Aanpak

Na vaststelling door het college zal het uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Moerkapelle-Oost, Middelweg ten zuiden van 1a – Toelichting, regels en verbeelding' (A23.000148)
2. Besluit hogere waarden wet geluidhinder (A23.000188)