



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

Vaststelling wijzigingsplan Julianastraat 122 Moerkapelle

registratienummer

B24.000492

collegevergadering

24-09-2024

commissievergadering**raadsvergadering****cluster**

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

N. Hidding

behandeld portefeuillehoudersoverleg

16-09-2024

bijlagen

7

openbaar / geheim

Openbaar

Toelichting

Voor het perceel Julianastraat 122 te Moerkapelle is een verzoek ingediend voor het realiseren van een extra woning, naast de bestaande bedrijfswoning. De locatie kent op grond van het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Het planvoornemen is strijdig met het bestemmingsplan vanwege het feit dat reguliere woningen hier niet zijn toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van een kwaliteitszone met bebouwing, met inbegrip van een herindeling van de percelen in de vorm van onder andere vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In augustus 2023 is een positief principebesluit genomen door uw college voor de gevraagde ontwikkeling, waarna het ontwerpwijzigingsplan vanaf 30 november 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend op het ontwerpwijzigingsplan, waarna er onder andere een aanvullend geluidsonderzoek is uitgevoerd. Door middel van maatwerkvoorschriften kan de gevraagde nieuwe woning gerealiseerd worden zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor het naastgelegen bedrijf.

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Julianastraat 122 Moerkapelle (bijlage 1) vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan 'Julianastraat 122 Moerkapelle' vast te stellen;
3. Voor het wijzigingsplan geen exploitatieverordening vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft tussen 30 november 2023 en 10 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze en één reactie van een overlegpartner ingekomen. De zienswijze heeft aanleiding gegeven het wijzigingsplan op twee punten aan te passen. Met deze aanpassingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.



- **Argumenten**

1.1 De zienswijzen moeten worden afgewogen bij vaststelling van het wijzigingsplan

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ontvangen namens de eigenaar van het naastgelegen bedrijf. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijze zoals opgenomen in bijlage 2. De ingediende zienswijze is van een beantwoording voorzien de Nota van beantwoording zienswijzen Julianastraat 122 Moerkapelle (bijlage 1). De zienswijze heeft aanleiding gegeven het wijzigingsplan aan te passen. Met deze aanpassingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.

2.1 Het vastgestelde plan is op twee punten gewijzigd t.o.v. het ontwerpplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 30 november 2023 t/m 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is de zienswijze van reclamant ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft op woensdag 14 februari 2024 een overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer, reclamant, Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) en gemeente, waarbij de bezwaren van reclamant zijn doorgenomen. Het risico op belemmering van de bedrijfsactiviteiten van reclamant ten aanzien van geluid is het voornaamste punt van bezwaar. Naar aanleiding van dit overleg is een nieuw geluidsrapport opgesteld dat de geluidbelasting van het bedrijf van reclamant op de beoogde woning inzichtelijk maakt. Dit rapport is geaccordeerd door reclamant en vervolgens beoordeeld door de ODMH.

De ODMH heeft uit dit rapport geconcludeerd dat, om te voorkomen dat het bedrijf van reclamant door de komst van de nieuwe woning wordt belemmerd in haar activiteiten, maatwerkvoorschriften opgelegd kunnen worden met ruimere normen dan de standaard normen ter plaatse van de gevraagde nieuwe woning aan de Julianastraat 122 te Moerkapelle. Door middel van dit maatwerk kan de woning gerealiseerd worden zonder dat dit negatieve effecten heeft voor het bedrijf.

Reclamant heeft hierop aangegeven open te staan voor het toepassen van maatwerkvoorschriften als oplossing. Uit het aanvullend geluidsrapport d.d. 13 maart 2024 is gebleken dat er voor de bestaande woning van initiatiefnemer ook sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen. Reclamant stelt voor om ook voor de bestaande woning maatwerkvoorschriften vast te leggen, en dit gezamenlijk met de maatwerkvoorschriften voor de nieuwe woning in één besluit in procedure te brengen. Na een locatiebezoek van de ODMH om de situatie in kaart te brengen, en meermaals overleg met reclamant, is echter gebleken dat de overschrijding op de bestaande woning niet eenvoudig is op te nemen in de maatwerkvoorschriften voor de nieuwe woning. Niet alleen gaat het om verschillende geluidsbronnen die voor de geconstateerde overschrijdingen zorgen voor beide woningen, legalisatie van normoverschrijdingen voor de bestaande woning via een maatwerkvoorschrift is een laatste redmiddel; eerst moet worden bekeken of wel aan de normen kan worden voldaan door maatregelen te treffen. Om die redenen heeft de gemeente ervoor gekozen de overschrijdingen voor de bestaande woning en de nieuwe woning als losse zaken te beschouwen en deze zaken niet in één maatwerkvoorschrift te koppelen. De situatie rond de bestaande woning staat immers los van het wijzigingsplan voor het mogelijk maken van de nieuwe woning. De opgestelde maatwerkvoorschriften voor de nieuwe woning worden gekoppeld aan de procedure van het wijzigingsplan

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het wijzigingsplan op twee punten aan te passen. Er is een nieuw akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van reclamant, wat als bijlage 1 bij de plantoelichting is opgenomen. Daarnaast is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai naar overige bedrijven aangepast door het onderdeel van het naastgelegen bedrijf te schrappen, omdat hiervoor het nieuwe onderzoek in de plaats is gekomen. De tekst in paragraaf 6.1.2 (milieuzonering) is hierop aangepast. Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Voorts worden voor de gevraagde nieuwe woning maatwerkvoorschriften opgesteld.



2.2 De reactie van de overlegpartner leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan

Door de Veiligheidsregio Hollands Midden is een reactie ingediend op het ontwerp wijzigingsplan. In de reactie wordt een aantal aandachtspunten benoemd voor de uitvoering van de gevraagde nieuwe woning. Het gaat hierbij om het opnemen van afsluitbare mechanische ventilatie in het plan in het geval van een brand of toxische wolk in de omgeving, of het opnemen van een nieuwe brandkraan om te voldoen aan de eisen zoals genoemd in het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM. Deze zaken worden uiteindelijk in de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning opgenomen.

3.1 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 initiatiefnemer.

• **Kantttekeningen**

Geen

Beoogd effect

Het vaststellen van het wijzigingsplan, en daarmee het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Julianastraat 122 te Moerkapelle.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet geluidhinder

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (dd 2009);
- Omgevingsvisie Zuidplas;
- Nota Parkeernormen;
- 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 de rekening van de initiatiefnemer. Het plan voldoet daarmee 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 van het college zal het wijzigingsplan 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak 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 ontwerp wijzigingsplan in te dienen.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8 en artikel 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. Nota van beantwoording zienswijzen Julianastraat 122 Moerkapelle (Z24.002202)
2. Zienswijze 1 (I24.000066)
3. Reactie overlegpartner 1 (A24.001893)
4. Wijzigingsplan 'Julianastraat 122, Moerkapelle – Toelichting en regels' (A24.001895);
5. Wijzigingsplan 'Julianastraat 122, Moerkapelle – Verbeelding' (A24.001896);
6. Wijzigingsplan 'Julianastraat 122, Moerkapelle – Bijlagen' (A24.001897);
7. Definitief besluit hogere waarden wet geluidhinder (A24.001920)