



## Raadsvoorstel



**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht

**registratienummer**

R21 000104

**raadsvergadering**

21/12/2021

**portefeuillehouder**

J Hordijk

**behandelend ambtenaar**

C Heshusius

C H Smits

**datum**

9 november 2021

**Bijlagen**

19

**Openbaar, besloten of geheim**

Openbaar

---

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

---

### Toelichting op de beslispunten

Met dit bestemmingsplan worden 85 nieuwe woningen ter plaatse van het Sportpark 't Lage mogelijk gemaakt

---

### Beslispunten

- 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) van het bestemmingsplan "'t Lage, Moordrecht" vast te stellen
- 2 Het bestemmingsplan "'t Lage, Moordrecht" (NL IMRO 1892 BptLageMrd-Va01) gewijzigd vast te stellen
- 3 Het Beeldkwaliteitsplan 't Lage, Moordrecht ongewijzigd vast te stellen
- 4 Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen

---

### Inhoud van het voorstel

#### • Aanleiding

Op de locatie aan de Sportlaan in Moordrecht is op dit moment Sportpark 't Lage gesitueerd. Het sportpark is het onderkomen van VV Moordrecht en postduivenvereniging De Gevleugelde Vrienden. Doordat VV Moordrecht te maken heeft met een toenemend aantal leden en de sportvelden in kwalitatief slechte staat verkeren, voldoet het sportpark niet meer. Omdat het sportpark op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden kent, wordt het sportpark verplaatst naar de noordoostkant van Moordrecht, naast bedrijventerrein 't Ambacht. Initiatiefnemer is voornemens om op de vrijkomende gronden van het Sportpark 't Lage 85 woningen te realiseren, bestaande uit appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de geldende beheersverordening 'Moordrecht', vastgesteld op 6 maart 2018 door de gemeente Zuidplas. In de huidige situatie hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Recreatieve doeleinden sportterrein'. Om de hierboven geschetste ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een nieuw en actueel planologisch, juridisch kader te bieden dat de realisatie van 85 woningen mogelijk maakt.

#### • Argumenten

1.1 De zienswijzen moeten meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan



Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de "De Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging)". Één zienswijze heeft geleid tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het appartementengebouw aangepast, zodat het bouwvlak overeenkomt met de vorm van het geprojecteerde gebouw.

#### *2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de milieutechnische eisen.

#### *3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp Beeldkwaliteitsplan*

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen op het Beeldkwaliteitsplan ingediend.

#### *4.1 Economische uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd*

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 het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van 't Lage is een grondexploitatie en een investeringskrediet vastgesteld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

#### • **Kanttekeningen**

geen

#### **Beoogd effect**

Een actueel juridisch – planologisch kader voor het bouwen van 85 woningen.

#### **Wettelijk kader**

- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht

#### **Beleidskader**

- Structuurvisie Zuidplas 2030
- Nota parkeernormen gemeente Zuidplas
- Omgevingsvisie Zuid-Holland

#### **Financiën**

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van 't Lage is een grondexploitatie en een investeringskrediet vastgesteld. De plankosten van het bestemmingsplan komen ten laste van deze grondexploitatie. Deze investeringen worden gedekt door de verkoop van de uitgeefbare gronden. Voor de verkoop van de gronden is een koopovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is gebaseerd op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **Andere betrokken clusters**

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie, ODMH



### **Communicatie / participatie**

Op 23 mei 2018 is het concept-stedenbouwkundig plan aan de omgeving gepresenteerd tijdens een inloopavond. N.a.v. vragen en opmerkingen is het stedenbouwkundig plan aangepast en op 23 november 2020 opnieuw op een digitale informatieavond gepresenteerd. Met de vragen en opmerkingen op deze avond is het plan opnieuw aangepast en op 16 februari 2021 door het college vastgesteld. In mei/juni is het voorontwerp bestemmingsplan 't Lage gepubliceerd op de participatiewebsite [www.maakzuidplas.nl](http://www.maakzuidplas.nl)

Op 2 juni 2021 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waar bewoners vragen konden stellen over het voorontwerpbestemmingsplan. Van alle vragen is een Q/A-lijst opgesteld en op de website gezet.

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "'t Lage, Moordrecht" te Moordrecht vanaf donderdag 2 september 2021 tot en met woensdag 13 oktober 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de website van de gemeente Zuidplas.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er contact opgenomen met indieners van de zienswijzen en zijn de zienswijzen inhoudelijk doorgesproken. Naar aanleiding van de zienswijzen is bekeken in hoeverre het plan aanpassing behoeft om aan de zienswijze tegemoet te komen.

### **Aanpak**

Na 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 degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Het beeldkwaliteitsplan hoeft alleen gepubliceerd te worden in de lokale kranten en ter inzage te worden gelegd. Er is geen beroep mogelijk tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota.

### **Bijlagen**

1. Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht', A21.001982.
2. Zienswijzen geanonimiseerd, A21.001974
3. VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens indieners zienswijze bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht (A21.001980)
4. Beeldkwaliteitsplan 't Lage, A21.001111
5. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Regels, A21.002019
6. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Regels Bijlage, A21.002020
7. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Verbeelding, A21.002021
8. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting, A21.002022
9. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 1, Verkennend bodemonderzoek, A21.002023
10. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 2, Advies Veiligheidsregio HM, A21.002024
11. bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 3, Quickscan flora en fauna Sportlaan 1 te Moordrecht, A21.002025



- 12 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 4, Onderzoek vleermuizen, A21 002026
  - 13 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 5, AERIUS-berekening 't Lage, A21 002027
  - 14 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 6, Archeologisch onderzoek, A21 002028
  - 15 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 7, Memo verkeersgeneratie, A21 002029
  - 16 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 8, Parkeeronderzoek, A21 002030
  - 17 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 9, Beeldkwaliteitplan, A21 002031
  - 18 bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling, Toelichting Bijlage 10, Bezonningsstudie, A21 002032
  - 19 Beantwoording Technische vragen BP 't Lage, Moordrecht, A21 002339
- 

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders,

J F Weber,  
Burgemeester

R C L Heijdra  
gemeentesecretaris



## Raadsbesluit

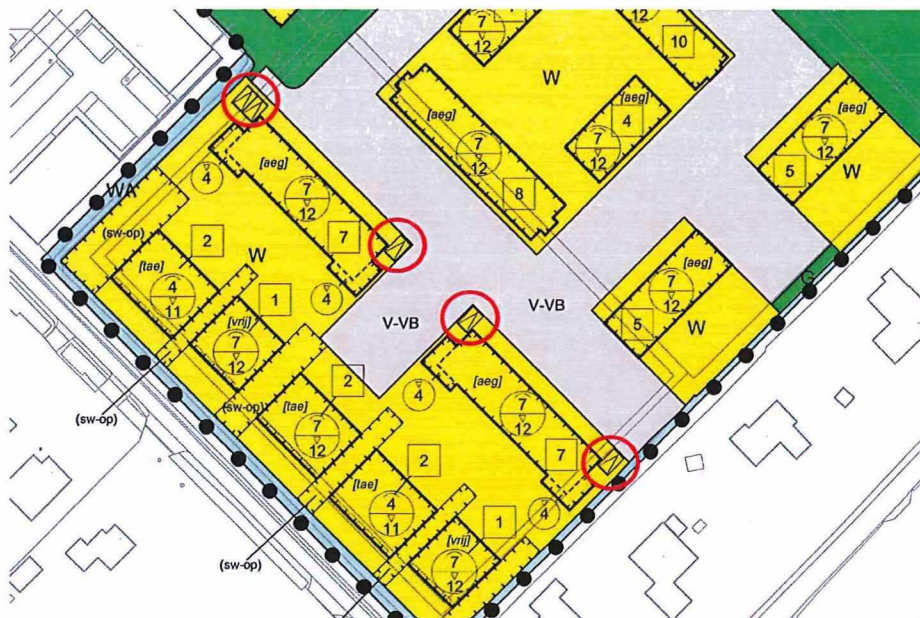
De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **9 november 2021**;

gelet op 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 Wijziging) van het bestemmingsplan "t Lage, Moordrecht" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "t Lage, Moordrecht" (NL.IMRO.1892.BptLageMrd-Va01) gewijzigd vast te stellen.
  - a. Dit inclusief de bij dit amendement gewijzigde Regels:  
Bijlage 5, Bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht vaststelling Regels 12.1.1 Parkeren  
Aan te vullen met:  
*Op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van wonen II - Parkeren" rust een instandhoudingsplicht voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.*
  - b. Dit inclusief de bij dit amendement gewijzigde Verbeelding:  
Bijlage 7, Bestemmingsplan 't Lage, Moordrecht, vaststelling Verbeelding  
Aan te vullen met:  
De functie aanduiding "Specifieke vorm van wonen II - Parkeren" in legenda en op de rood omcirkelde locaties op onderstaande afbeelding.







3. Het Beeldkwaliteitsplan 't Lage, Moordrecht ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 21/12/2021

De raad voornoemd,  
De griffier a.i.

E.G. Bunt



De voorzitter,

J.F. Weber

