



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle"

registratienummer

B21.000060

collegevergadering

16/02/2021

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J. van Kleef

Paraaf afdelingshoofd + datum

EL 03/02/2021

Bijlagen

5

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Met dit uitwerkingsplan wordt de bouw van twee woningen aan de Middelweg te Moerkapelle gefaciliteerd. De uitwerking vindt plaats op basis van het bestemmingsplan "Zuidplas-Noord". Het uitwerkingsplan is gereed om vast te stellen.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle" (NL.IMRO.1892.UpMiddelwtz1bMkp-Va01) gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle"

registratienummer

B21.000060

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

In mei 2019 is een principeverzoek ingediend omtrent de herontwikkeling van de locatie ten zuiden van Middelweg 1b, te Moerkapelle. Het betrof een verzoek tot de bouw van twee vrijstaande of vier tweeeonder-een-kapwoningen op de locatie van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf is aangekocht om de ontwikkeling van De Jonge Veenen mogelijk te maken. Het voorste deel van het perceel is niet aangekocht, aangezien hiermee voor de eigenaar de mogelijkheid ontstond om zelf woningen te realiseren. De locatie ligt binnen het projectgebied "De Jonge Veenen". Voor dit project is in het bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" een uitwerkingsplicht opgenomen. Op 8 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan een initiatief tot de bouw van twee woningen aan de Middelweg naast 1b, te Moerkapelle, aanvankelijk in de vorm van twee aaneengebouwde woningen. In nader overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is onderstaande stedenbouwkundige invulling overeengekomen, die uitgaat van twee vrijstaande woningen.

- **Argumenten**

1.1 Initiatief past binnen uitwerkingsplicht.

Het plan past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de uitwerkingsplicht, zoals beschreven in het moederplan "Zuidplas-Noord". Het uit te werken gebied heeft primair tot doel om de realisatie van het project De Jonge Veenen mogelijk te maken: met voorliggend initiatief wordt voor klein deel invulling gegeven aan deze uitwerkingsplicht.

1.2 Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het betreffende perceel ligt momenteel deels braak en er zijn nog restanten van het voormalige glastuinbouwbedrijf aanwezig. De resterende agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Een herontwikkeling naar woningbouw verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past binnen de beoogde lintontwikkeling aan de Middelweg. Gelet op de omvang van het perceel en de reeds aanwezige lintbebouwing wordt de realisatie van twee woningen passend geacht. Hiertoe wordt tevens het beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitszone Ringvaart als toetsingskader gehanteerd. Het plan voorziet in twee vrijstaande woningen die passen binnen het beeld van de Middelweg. Daarnaast worden doorzichten tussen de twee woningen geborgd en wordt aangesloten op de nieuwe waterstructuur van De Jonge Veenen, fase 3.

1.3 Voor dit initiatief is een positief principebesluit genomen.

Voor dit initiatief is oktober 2019 een positief principebesluit genomen. Voorliggend ontwerpuitwerkingsplan is opgesteld in lijn met het principeverzoek en geeft uitvoering aan het eerder genomen besluit. Het plan betreft, in tegenstelling tot het principebesluit, niet langer twee aaneengebouwde woningen, maar twee vrijstaande woningen aangezien dit beter past bij het ruimtelijk beeld van de Middelweg.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting bij het ontwerpuitwerkingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijk 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.

1.5 Ambtshalve aanpassingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan

U wordt geadviseerd op een drietal punten het plan aan te passen.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle"

registratienummer

B21.000060

1) Verplichte nokrichting hoofdgebouwen

Het plan gaat uit van een nokrichting van de hoofdgebouwen haaks op de Middelweg. In de planregels (art 5.2.1.g) wordt dit geregeld. Het beeldkwaliteitplan laat echter ook andere kapvormen toe. U wordt daarom geadviseerd de andere kapvormen (langskap, dubbele dwarskap, combinatie dwars-/langskap) zoals aangegeven op blz 17 van het beeldkwaliteitplan niet van toepassing te verklaren voor voorliggende planlocatie, zodat een eenduidig planologische regime ontstaat.

2) Gevelbreedte

U wordt geadviseerd een definitie voor gevelbreedte toe te voegen aan het plan. Deze definitie ontbrak in het ontwerp-plan. Door toevoeging van de definitie wordt het plan eenduidiger.

"totale gevelbreedte: dit betreft de loodrecht vanaf de weg zichtbare, aaneengesloten gevel (ook al liggen die niet in dezelfde rooilijn). Deze bestaat uit het hoofdgebouw/-volume met eventueel aangebouwde bouw delen. Niet meegenomen worden vrijstaande bouwvolumes (bijvoorbeeld een garage of schuur)."

Dit leidt tot een redactionele aanpassing van 5.2.1. a

- a. *hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met dien verstande dat de gevelbreedte van een hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 8,5 meter;*

wordt:

- a. *"hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak"*
- k. *"de totale gevelbreedte bedraagt niet meer dan 8,5 meter"*

3) Inhoudsmaat

Conform huidige werkwijze zal de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van de totale inhoudsmaat. Dit leidt tot de volgende aanpassing van de planregels (art 5.2.1.f):

*"de inhoud , **exclusief een ondergronds bouwwerk**, van de woning bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³"*

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 initiatiefnemer.

• **Kanttelingen**

Geen

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een uitwerkingsplan, waarbinnen de bouw van twee woningen in het lint van de Middelweg te Moerkapelle mogelijk wordt gemaakt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Wet geluidhinder



onderwerp

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle"

registratienummer

B21.000060

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-Noord"
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Woonvisie 2025
- Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is op 2 juli 2020 een anterieure overeenkomst 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 geregeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken afdelingen

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

Communicatie/ participatie

Het ontwerpuitwerkingsplan is voor een periode van zes weken in papieren vorm en in digitale vorm ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 25 november 2020 gepubliceerd op de gemeentepagina van Hart van Holland en in de Staatscourant. De terinzagelegging vond plaats van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van dit uitwerkingsplan ingediend. Het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft tegelijkertijd plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een reactie van de Veiligheidsregio Hollands-Midden. Deze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan (beantwoording in paragraaf 8.1 van de plantoelichting). Omdat van de andere wettelijke vooroverlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen -anders dan instemmende reacties- is in dit geval geen separate Nota van Beantwoording Zienswijzen en Vooroverlegreacties opgesteld.

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, de Staatscourant 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 ontwerpuitwerkingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Toelichting en regels uitwerkingsplan Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle (Z21.000326)
2. Bijlagen bij de toelichting uitwerkingsplan Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle (Z21.000327)
3. Bijlagen bij de regels uitwerkingsplan Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle (Z21.000328)
4. Verbeelding uitwerkingsplan Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle (Z21.000329)
5. Hogere waarden besluit Middelweg ten zuiden van 1b, Moerkapelle (Z21.000330)