



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen"

registratienummer

R17.000044

raadsvergadering

20/06/2017

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

W. Zwama/L. Fassotte-Bams

Datum

08/05/2017

Bijlagen

8

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het voormalige gemeentekantoor van Zevenhuizen-Moerkapelle staat sinds de gemeentelijke fusie in 2010 leeg. Vanwege de beperkte functiemogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan voor herontwikkeling van de locatie, is gekozen om een nieuwe bestemmingsplanprocedure op te starten. Het nieuwe bestemmingsplan is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject tussen winkeliers, omwonenden, bestuur van de belangrijkste evenementen, het Actiecomité Mooi Zevenhuizen, initiatiefnemer en gemeente. Na dit uitgebreid traject, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen" het uitgangspunt is geweest, is de resultante van alle gesprekken vertaald in het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen". Dit bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De raad wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Beslispunten

1. De zienswijzen R1 tot en met R3 ontvankelijk en ongegrond te verklaren, conform de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen";
2. Voor het bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpCentrum Zhn-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm met in achtname van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen" vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Sinds de gemeentelijke fusie in 2010 staat het voormalige gemeentekantoor van Zevenhuizen-Moerkapelle leeg. Een aanbesteding met als doel herontwikkeling van genoemde locatie heeft van wege de crisis tot niets geleid. Uiteindelijk heeft de gemeente medio 2016 met Mahler Vastgoed Ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van deze locatie. De her te ontwikkelen locatie bestaat uit het voormalige gemeentekantoor, het naastgelegen pand aan de Dorpsstraat 85, het parkeerterrein tussen het voormalige gemeentekantoor en de locatie van de voormalige DA drogist evenals het omliggende gebied, dat ten behoeve van deze ontwikkeling wordt heringericht.



Vanwege de centrale ligging van de locatie en de impact die een nieuw plan op de kern Zevenhuizen heeft, is het van belang om een ieder actief te betrekken bij de nieuwbouwplannen voor deze locatie. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is een breed participatietraject voor dit plan doorlopen. Dit voorontwerp heeft van 16 november 2016 tot en met 8 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. De nota van inspraak is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging van het voorontwerp heeft op 23 november 2016 een informatieavond plaatsgevonden, die druk bezocht is. Daarnaast zijn de winkeliersvereniging, de Oranjevereniging, de organisatie van het Oogstfeest, de Centrale Vereniging Ambulante Handel die de Weekmarkt heeft vertegenwoordigd, een afvaardiging van de omwonenden en het actiescomité Mooi Zevenhuizen nadrukkelijk betrokken, wat geleid heeft tot wezenlijke aanpassingen aan het plan. De resultante van het participatietraject tussen genoemde actoren, dat uiteindelijk enkele maanden in beslag heeft genomen, is vertaald in voorliggend ontwerpbestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen", welke 6 weken ter inzage heeft gelegen.

In dit nieuwe plan is een oplossing gevonden voor het centrale plein aan de voorzijde van het beoogde pand waarmee het o.a. groot genoeg is voor evenementen en de weekmarkt. Tevens is aandacht besteed aan een verbeterde parkeeroplossing. Verkeerskundig adviesbureau DTV Consultants heeft een parkeerbalans opgenomen, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de het gemeentelijk parkeerbeleid (zie toelichting bestemmingsplan) Verder is de maximale bouwhoogte verlaagd in het bestemmingsplan.

Het definitieve programma van het centrumplan bestaat nu uit een gezondheidscentrum (twee huisartsenpraktijken, een fysiotherapeut en een apotheek), 50 m² nog beschikbare ruimte voor andere functies, 22 appartementen, 9 rijwoningen met multifunctionele ruimte (zijde Dorpsstraat) en 10 rijwoningen (zijde Bosgracht). Zie bijlage 1.

Het ontwerpbestemmingsplan, waarin het voornoemde is verwerkt, heeft vanaf 23 maart 2017 tot en met 3 mei 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn ook de overlegpartners geconsulteerd omtrent dit aangepaste plan. Op donderdag 20 april 2017 is een inloopavond gehouden die wederom druk bezocht is. Op 22 februari jl. is er nog een speciale avond voor direct omwonenden georganiseerd, waarin de veranderingen van ten opzichte van het voorontwerp zijn toegelicht en direct omwonenden belangrijke input hebben gegeven voor het definitieve plan. In bijlage 9 worden de vragen die nadien zijn gesteld beantwoord. Nu er slechts 3 zienswijzen tegen het aangepaste plan zijn binnengekomen (zie bijlage 2), kan gesteld worden dat er sprake is van een plan met maatschappelijk draagvlak. De raad wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

• Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen R1 tot en met R3 zijn ontvankelijk en ongegrond

De zienswijzen R1 tot en met R3 zijn voor het einde van het verstrijken van de inzage termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een nadere motivering hieromtrent wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen (bijlage 2). Zoals in de aanleiding al is aangegeven is er op grond van de gemeentelijke inspraakverordening een breed participatietraject doorlopen en is het plan daarop aangepast.

2.1 De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is de gehele locatie in



eigendom van de gemeente en worden de kosten verhaald via verkoop. Conform de nieuwe notitie van het BBV "Faciliterend grondbeleid" is het mogelijk om de gemeentelijke voorbereidingskosten te kwalificeren als 'nog te verrekenen kosten' onder de overlopende activa. Hiertoe zijn de kosten worden geschreven op nummer 333740/90203.

3.1 Vaststelling bestemmingsplan met in achtneming van de beantwoording van de zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor een nadere motivering dienaangaande wordt uw raad verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen.

3.2 Bieden van een nieuw planologisch kader

Voor de beoogde herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en omgeving is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De wensen vanuit het dorp zijn uit het participatietraject duidelijk naar voren gekomen. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee wordt de voorgenomen herontwikkeling planologisch ingebed, waarbij wordt voldaan aan de goede eisen van ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

3.3 Met het nieuwe plan wordt een belangrijke verbetering van het centrum van Zevenhuizen bereikt

Door sloop en herontwikkeling wordt een gevarieerd bouwprogramma gerealiseerd, dat goed aansluit op de centrumfunctie binnen Zevenhuizen. Bovendien wordt een eind gemaakt aan een zekere mate van verpaupering als gevolg van langdurige leegstand. Verwacht wordt dat het plan een het gebied een impuls zal geven.

• Kanttekeningen

Geen.

Beoogd effect

Het creëren van een actueel juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan voor voorliggende ontwikkeling.

Wettelijk kader

Artikel 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Beleidskader

Bestemmingsplannen Dorpsgebied Zevenhuizen en Zevenhuizen Dorp.

Financiën

Zie 2.1

Communicatie / participatie

- Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan onder vermelding van toepassing van de Crisis en herstelwet geplaatst in de Staatscourant, het plaatste huis-aan-huisblad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijkijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden.
- De indieners van de zienswijzen worden van het raadsbesluit schriftelijk op de hoogte gebracht.

Aanpak

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld dient het raadsbesluit op grond van artikel 3.8, lid 3 Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd te worden onder vermelding dat de Crisis- en herstelwet in deze procedure van toepassing is. De kennisgeving van het



besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd. Hiervan wordt een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huisblad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt ook op de website van de gemeente Zuidplas geplaatst.

Bijlagen

1. Definitieve programma, corsanummer A17.000957
2. Nota van beantwoording zienswijzen (en wijziging) bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen, corsanummer A17.000927;
3. Regels bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen, corsanummer A17.000958;
4. Verbeelding bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen, corsanummer A17.000960;
5. Toelichting bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen, corsanummer A17.000959;
6. Nota beantwoording vragen over aanpassingen op het voorontwerp omwonendenavond 22 februari 2017, corsanummer A17.000933;
7. Geanonimiseerde zienswijzen, A17.000961;
8. Memo beantwoording technische vragen bp Centrum Zevenhuizen, Z17.001561.

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

C.E. Bos,
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16/05/2017;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De zienswijzen R1 tot en met R ontvankelijk en ongegrond te verklaren, conform de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen";
2. Voor het bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Centrum Zevenhuizen" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpCentrum Zhn-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm met in achtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Centrum Zevenhuizen" vast te stellen.

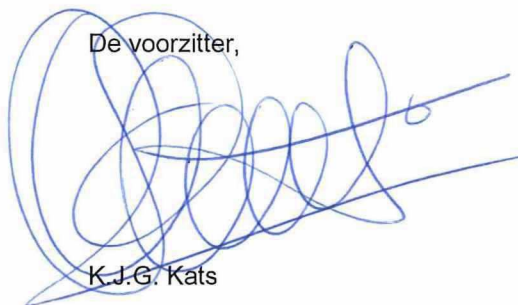
Aldus besloten in de openbare vergadering van 20/06/2017

De raad voornoemd,
De ply, griffier,



J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,



K.J.G. Kats