



## Raadsvoorstel



### onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Esse Zoom Laag"

### registratienummer

R16.000001

### raadsvergadering

29/03/2016

### portefeuillehouder

J. Hordijk

### behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams/R. te Veldhuis

### datum

05/01/2016

### bijlagen

11

### Openbaar

ja

### Geheim

nee

---

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

---

### Toelichting op de beslispunten

Ten behoeve van de nieuw op te richten woonwijk Esse Zoom Laag (circa 550 grondgebonden woningen) en de ontwikkeling en realisatie van maximaal vijf grondgebonden woningen aan de Bermweg 18a in Nieuwerkerk aan den IJssel is een nieuw juridisch planologisch kader vereist. Daarvoor is het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met toepassing van de Crisis- en herstelwet vanaf 15 oktober 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 1 overlegreactie en 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beslispunten

1. Overlegreactie R1 ontvankelijk en de voorgestelde voorstellen ter harte te nemen;
2. De zienswijzen R2, R3, R4 en R5 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze R6 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
4. Voor het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" in Nieuwerkerk aan den IJssel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpEsseZoomLaag-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm en met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Esse Zoom Laag" gewijzigd vast te stellen.

### Inhoud van het voorstel

#### • Aanleiding

In de Structuurvisie die in 2004 door de toenmalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is vastgesteld ligt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van Esse Zoom. De daarin beschreven uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan "Esse Zoom" uit 2005, waarin middels uitwerkingsverplichtingen de realisatie van de wijkdelen Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag mogelijk werden gemaakt. Op grond van een uitwerkingsplan dat binnen deze kaders is vastgesteld is het wijkdeel Esse Zoom Hoog in de periode tussen 2007 en 2010 gerealiseerd. Vanwege de veranderde marktomstandigheden van de afgelopen jaren liet de uitvoering van het project Esse Zoom Laag op zich wachten. Een beeldkwaliteitplan dat niet langer werkbaar leek en veranderde inzichten omtrent het gewenste programma, waardoor het plan niet langer binnen de uitwerkingsvoorwaarden past, hebben geleid tot nader overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaars met een grondpositie in Esse Zoom Laag. Dit heeft geleid tot instemming over een nieuwe planopzet. De aangepaste uitgangspunten in de planopzet zijn door uw raad op 22 april 2014



vastgesteld. Vervolgens zijn op 30 maart 2015 de allonges op de bestaande samenwerkingsovereenkomsten met de verschillende ontwikkelaars ondertekend en is voorliggend bestemmingsplan voor Esse Zoom Laag opgesteld om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en kan nu de vaststellingsprocedure doorlopen.

### **Toelichting**

In Esse Zoom Laag worden in totaal circa 550 grondgebonden woningen gerealiseerd. Naast circa 112 sociale woningen worden de overige woningen gerealiseerd in een programmatische verdeling van 10% vrijstaand, 20% halfvrijstaand en 70% rijwoningen. In andersoortige functies wordt in Esse Zoom Laag niet voorzien. De wijk zal gefaseerd worden gebouwd in een aantal bouwfases van gemiddeld 30 woningen over een periode van 5 tot 10 jaar. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel opgezet, zodat er enige ruimte is bij de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van het plan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn naast het stedenbouwkundig plan tevens een beeldregieplan opgenomen. Het "Stedenbouwkundig plan en Beeldregie Esse Zoom Laag" zijn als bijlage bij de planregels gevoegd en maken hier onderdeel van uit.

#### *Conserverend deel*

Binnen het plangebied wordt voorts de reeds bestaande bebouwing aan de Bermweg conserverend bestemd opdat dit deel ook weer een actueel juridisch planologisch kader kent.

#### *Behandeling Programmacommissie Ruimtelijke Plannen*

Bij de behandeling van het bestemmingsplan Esse Zoom Laag in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen van 9 februari 2016 is door raadsfracties aandacht gevraagd voor de veiligheid van fietsers naar en van de brede school in Esse Zoom Hoog. Via een informatie nota zullen wij u, voorafgaand aan de raadsbehandeling van het bestemmingsplan Esse Zoom Laag, informeren over de maatregelen die wij voornemens zijn om te nemen.

### **• Argumenten**

#### *1.1 Overlegreactie R1 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard*

De overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is voor het einde van de inzage termijn binnengekomen, is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. In haar reactie geeft zij aan dat het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard geen bezwaar heeft tegen vaststelling van het plan. Wel heeft zij een aantal voorstellen. Deze voorstellen worden ter harte genomen en twee voorstellen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).

#### *2.1 Zienswijzen R2, R3, R4 en R5 leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

De zienswijzen R2, R3, R4 en R5 zijn voor het einde van de inzage termijn binnengekomen, zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en zijn dan ook ongegrond. De motivering hiervoor is neergelegd in de bijgevoegde Nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag".

#### *3.1 Zienswijze R6 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan*

De zienswijze R6 is voor het einde van de inzage termijn binnengekomen, is daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijze is gegrond bevonden en geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor een nadere motivering dienaangaande verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen voor het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag".

#### *4.1 Economische uitvoerbaarheid*

Aangezien het initiatief de bouw van circa 550 woningen betreft is dit een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, 1<sup>e</sup> lid Wet ruimtelijke ordening, wat betekent dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld. In plaats van een exploitatieplan kan er gekozen worden voor het aangaan van een





anterieure overeenkomst. In casu is er een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de verhaalbaarheid van kosten in verband met de grondexploitatie, kosten voor het opstellen van en het begeleiden van de procedure van het bestemmingsplan en kosten in verband met planschade. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Nu er op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien dient uw raad een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 2 Wro).

#### *5.1 Gewijzigde vaststelling naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*

De zienswijze R6 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de verbeelding. Het perceel is onjuist opgenomen qua bestemming. Voorgesteld wordt om dit perceel uit het plan te halen daar het plan bestemmingsplantechnisch geregeld is in het aangrenzende bestemmingsplan "Esse Zoom".

#### *5.2 Digitaal is leidend*

De raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien na vaststelling van het plan de inhoud van het papieren en het digitale exemplaar tot een verschillende uitleg aanleiding geeft is het digitale plan leidend (artikel 1.2.3, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

#### **Beoogd effect**

Het creëren van een actueel juridisch planologisch kader voor de realisatie van de wijk Esse Zoom Laag alsmede de maximaal 5 woningen aan de Bermweg 18a in Nieuwerkerk aan den IJssel

#### **Wettelijk kader**

Artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

#### **Beleidskader**

Bestemmingsplan Esse Zoom, vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel op 4 oktober 2005.

#### **Financiën**

##### **a. Esse Zoom Laag**

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het exploitatiegebied van de grondexploitatie Esse Zoom Laag, laatstelijk vastgesteld door uw gemeenteraad d.d. 21 april 2015. De grondexploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd en sluit op een voorziene netto contante waarde van € 3.752.494,- negatief per 01/01/2015. Voor dit verlies is een voorziening getroffen.

##### **b. Bermweg 18a**

De grondexploitatie geschiedt op geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Bovendien worden de ambtelijke plankosten en kosten in verband met eventuele planschadeclaims op initiatiefnemer verhaald. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

#### **Communicatie / participatie**

- Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan – met inachtneming van het gestelde in artikel 3.8, lid 4 Wro (zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan) – geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad "Hart van Holland" en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijkzeitig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden.
- De indieners van de zienswijzen alsmede de initiatiefnemer worden van het raadsbesluit schriftelijk op de hoogte gebracht.



---

### Aanpak

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld moet het raadsbesluit op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening onverwijld langs elektronische weg naar de wettelijke overlegpartners worden gestuurd, teneinde hen in de gelegenheid te stellen te reageren op de gewijzigde onderdelen. Na verloop van zes weken na de vaststelling (of zoveel eerder als er eerder een reactie van de overlegpartners is gekomen) wordt het raadsbesluit tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd en wordt hiervan een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad "Hart van Holland" en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden. Het digitale bestemmingsplan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan wordt ook op de website van de gemeente Zuidplas geplaatst.

### Bijlagen

1. Zienswijzen Esse Zoom Laag – corsanummer A16.000034.
2. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging "Esse Zoom Laag" – corsanummer A16.000035.
3. Toelichting ontwerp bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A15.001609.
4. Regels ontwerp bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A15.001602.
5. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A15.001611.
6. Toelichting bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A16.000031.
7. Regels bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A16.000032.
8. Verbeelding bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" – corsanummer A16.000033.
9. B 620 Infonota Veiligheid fietsroutes naar Brede School Esse Zoom Hoog (incl. bijlage) – corsanummer Z16.000676.
10. Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Esse Zoom Laag t.b.v. raad 29 maart 2016 – corsanummer Z16.000777.
11. Beantwoording vragen bestemmingsplan Esse Zoom Laag t.b.v. pc Ruimtelijke Plannen 9 februari – corsanummer Z16.000298.
  - 11a. bij 11 (Z16.000298) brief provincie aan Regio Midden-Holland – corsanummer A16.000179.
  - 11b. Vervolgbeantwoording vragen pc Ruimtelijke Plannen 9 februari 2016 – corsanummer A16.000396.

---

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 19 januari 2016;

gelet op artikel / artikelen van 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Overlegreactie R1 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. De zienswijzen R2, R3, R4 en R5 ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze R6 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
4. Voor het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" in Nieuwerkerk aan den IJssel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpEsseZoomLaag-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm en met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Esse Zoom Laag" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29/03/2016.

De raad voornoemd,  
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats