



Raadsvoorstel



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "'t Land Kanaän"

registratienummer

R16.000029

raadsvergadering

10/05/2016

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams/W. Zwama

datum

11/04/2016

bijlagen

10

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor nieuwe functies op een bestaande boerderijkavel. De kavel betreft een voormalig agrarisch perceel aan de Eendrachtstdijk in Zevenhuizen, welke wordt herontwikkeld. Bouwbedrijf Thunnissen zal 12 onder architectuur ontworpen woningen op deze locatie ontwikkelen. Daarbij krijgt de bestaande boerderij (rijksmonument) een gemengde invulling en gaat Thunnissen op zoek naar een geschikte invulling voor dit pand.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en een ambtshalve wijziging hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. De zienswijzen R1, R2, R3, R4, R5 en R6 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Voor het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" in Zevenhuizen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpLandKanaänZhn-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan "'t Land Kanaän" gewijzigd vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Aan de Eendrachtstdijk 4 te Zevenhuizen is 't Land van Kanaän gelegen. Dit plan betreft een voormalig agrarisch perceel waarop een boerderijcomplex is gesitueerd. Het boerderijcomplex betreft een rijksmonument. De omliggende wijk waar de planlocatie in gelegen is, is gebouwd op de voormalige bijbehorende agrarische gronden van de boerderij.

Aanvankelijk was het ook de bedoeling om de boerderij te slopen, maar door tussenkomst van de inwoners van Zevenhuizen is de sloop van de boerderij voorkomen en is het boerderijcomplex zelfs tot Rijksmonument verklaard. De oorspronkelijke eigenaar heeft nog tot en met 2009 in de boerderij gewoond. Sindsdien is het pand bewoond door anti-kraakwachten. In 2012 is de (niet monumentale) schuur bij de boerderij gesloopt en is het dak van de boerderij hersteld. In datzelfde jaar is een prijsvraag voor herontwikkeling van de locatie uitgeschreven, waarbij omwonenden actief zijn betrokken. De prijsvraag heeft toen niet tot ontwikkeling van de locatie geleid. Sindsdien zijn er enkele andere initiatieven voor de locatie geweest, die eveneens de eindstreep niet hebben gehaald.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "'t Land Kanaän"

registratienummer

R16.000029

Nu is overeenstemming met Thunnissen Ontwikkeling bv uit Heemstede bereikt over de herontwikkeling van deze locatie. Architectenbureau Mulleners & Mulleners heeft een ontwerp van 12 woningen gemaakt voor deze locatie (vier 2 onder 1 kappers en 2 rijtjes van 4 woningen). De setting van het ontwerp is gebaseerd op het boerenerf en bij de materiaalkeuze wordt gerefereerd naar de boerenschuur. De monumentale boerderij en het bijbehorende zomerhuis worden door (de verkopend makelaar van) Thunnissen in de verkoop gebracht. De boerderij heeft een gemengde bestemming gekregen waar naast wonen ook gewerkt of kantoor gehouden kan worden. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot datgene wat passend is in een bebouwde omgeving.

Behalve de boerderij zijn ook het zomerhuis, de wagenschuur en het hekwerk onderdeel van het rijksmonument. De wagenschuur zal door Thunnissen verplaatst en gerenoveerd worden. Het hekwerk is nu tijdelijk aan de achterzijde van het perceel geplaatst. Dit hek zal weer aan de voorzijde op zijn oorspronkelijke plaats in ere worden hersteld.

Voorvoemde ontwikkeling wordt in het huidige bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen" niet toegestaan, deze gaat namelijk nog uit van de oorspronkelijke agrarische bestemming voor deze locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden voorzien in een nieuw actueel juridisch-planologisch kader waarin het nieuwe planvoornemen mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor is het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" opgesteld. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari 2016 tot en met 17 februari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging is het ontwerp bestemmingsplan tevens aangeboden aan de wettelijke overlegpartners. Gedurende de ter inzage legging zijn 6 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen alsmede de handeling hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "'t Land Kanaän".

Het bestemmingsplan kan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarbij het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is geregeld.

• **Argumenten**

1.1 Zienswijzen R1 tot en met R6

De zienswijzen R1 tot en met R6 zijn voor het einde van de inzage termijn binnengekomen, zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve allen ontvankelijk. Deze zienswijzen geven deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een nadere motivering dienaangaande wordt uw raad verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan "'t Land Kanaän".

2.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, 1^e lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is door Thunnissen Ontwikkeling een anterieure overeenkomst ondertekend. 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 Wet ruimtelijke ordening).



3.1 Gewijzigde vaststelling naar aanleiding van zienswijzen en een ambtelijke wijziging

De zienswijzen en een ambtelijke wijziging geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de verbeelding, de toelichting en de regels. Voor een nadere motivering dienaangaande wordt uw raad verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan "'t Land Kanaän".

3.2 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 in de vorm van een bestemmingsplan voor voornoemde locatie.

Wettelijk kader

Artikel 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

Het bestemmingsplan "Dorpsgebied Zevenhuizen".

Financiën

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, 1^e lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is door Thunnissen Ontwikkeling een anterieure overeenkomst ondertekend. 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 Wet ruimtelijke ordening).

Communicatie / participatie

- Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan – met inachtneming van het gestelde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening – 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 aan de wettelijke overlegpartners gezonden.
- De indieners van de zienswijzen alsmede de ontwikkelaar 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 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-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.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "'t Land Kanaän"

registratienummer

R16.000029

Bijlagen

1. Zienswijzen bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000641;
2. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000620;
3. Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A15.001772;
4. Verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A15.001773;
5. Regels van het ontwerp bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A15.001775;
6. Impressiebeelden ontwerp "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000646;
7. Toelichting van het bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000647;
8. Verbeelding van het bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000648;
9. Regels van het bestemmingsplan "'t Land Kanaän", corsanummer A16.000649;
10. Beantwoording technische vraag 't Land Z16.001062.

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 19/04/2016;

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

besluit:

1. De zienswijzen R1, R2, R3, R4, R5 en R6 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Voor het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "'t Land Kanaän" in Zevenhuizen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpLandKanaanZhn-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm met inachtneming van de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan "'t Land Kanaän" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10/05/2016.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats