



## Raadsvoorstel



### onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder"

### registratienummer

R19 000004

### raadsvergadering

16/04/2019

### portefeuillehouder

J Hordijk

### behandelend ambtenaar

J E Filippo

C H Smits

### datum

11/01/2019

### bijlagen

12

### Openbaar

Ja

### Geheim

---

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

---

### Toelichting op de beslispunten

Voorstel om het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw en uitbreiding van recreatie mogelijk.

---

### Beslispunten

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" vast te stellen,
  - 2 Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" (NL IMRO 1892 BpRvREdpZvh-Va1) gewijzigd vast te stellen,
  - 3 Voor het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" geen exploitatieplan vast te stellen
- 

### Inhoud van het voorstel

#### • Aanleiding

Op 27 oktober 2010 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voornemen van de provincie om de glasopstanden in de Eendragtspolder te saneren met toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. Deze regeling is vanuit de provincie bedoeld om de kwaliteit van landschap te vergroten. De regeling stimuleert afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa.

Met toepassing van deze regeling voorziet het gebied in 36 vrijstaande woningen omzoomd door circa 2,5 ha polderlandschap in aansluiting op het bestaande recreatiegebied in het recreatieschap Rottemeren.

#### • Argumenten

##### *1.1 Zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan*

Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Nota van Beantwoording is een samenvatting van de ingediende zienswijzen opgenomen (zie bijlage). De zienswijzen geven aanleiding tot inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan.

##### *2.1 Dit plan voorziet in ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het recreatiegebied Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas. Onderdeel van het recreatiegebied is het natuur- en waterbergingsgebied Eendragtspolder, ten oosten van het plangebied. Het gebied bestaat momenteel hoofdzakelijk uit agrarische gronden met glastuinbouw. Aan de Middelweg en langs de Rottekade zijn bedrijfswoningen gelegen. De



**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder"

**registratienummer**

R19 000004

glastuinbouwcomplexen gelegen aan de Middelweg en de Rottekade passen, gelet op de maat en schaal, niet bij de korrelgrootte van de bebouwing in de Eendragtspolder en langs de Rotte. Op termijn zullen deze kassen worden gesaneerd of uitgeplaatst. Hierdoor ontstaat ruimte voor enerzijds polderherstel, anderzijds voor de ontwikkeling van woningbouw.

De mogelijkheid om 36 woningen te realiseren is ontstaan door toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling (RvR). De bestaande bedrijfswoningen die hun gronden in de regeling hebben laten opnemen worden omgezet naar burgerwoningen. Deze ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het herstel van het open polderlandschap.

*2.2 Door het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling is het mogelijk het open polderlandschap te herstellen en te versterken*

Het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling biedt de mogelijkheid om het polderlandschap van de Eendragtspolder te herstellen en te versterken. Hiermee wordt het areaal aan polderlandschap in de Eendragtspolder uitgebreid en versterkt door het invullen van de groenblauwe verbinding tussen enerzijds Rottedijk en anderzijds het gebied rondom de roeibaan, waarmee het landschappelijk en ecologisch raamwerk verstevigd wordt.

*2.3 Onderhavig plan geeft uitvoering aan de Structuurvisie Zuidplas 2030*

In de Structuurvisie Zuidplas 2030 is deze locatie opgenomen als één van de locaties in het buitengebied waar groenblauwe woonmilieus gerealiseerd worden. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan geeft uitvoering aan deze doelstelling uit de structuurvisie.

*2.4 Onderhavig plan voorziet in een ontwikkeling van een groenblauw woonmilieu*

De ruimte-voor-ruimteregeling voorziet in de mogelijkheid om een groenblauw woonmilieu te ontwikkelen: woningbouw die landschappelijk ingepast is, met de beleving van water en ruimte voor ecologische ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling kan niet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan verankert de groene en blauwe kwaliteiten.

*2.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waaruit blijkt dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de milieutechnische eisen. Ook zijn een aantal zaken, waaronder het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, juridisch geborgd in de planregels. Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

*3.1 Economische uitvoerbaarheid is op andere wijze verzekerd*

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan opgesteld te worden. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is door initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

• **Kanttekeningen**

De bedrijfswoningen aan de Rottekade 14 en 17 worden gebruikt door de huismus. Huismussen nestelen onder de dakpannen en gebruiken de coniferen haag om te foerageren en te schuilen. Nestlocaties van de huismus zijn beschermd. Als de bedrijfswoningen verbouwd gaan worden of de



**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder"

**registratienummer**

R19 000004

conferenchaag verwijderd moet worden, dient er een ontheffing aangevraagd te worden. In deze ontheffing dient onder andere opgenomen te worden wat de maatregelen zijn om de nestlocaties te behouden. Hierbij zou gedacht moeten worden aan compenserende maatregelen in de directe omgeving van het plangebied en het opstellen van een ecologisch werkprotocol.

**Beoogd effect**

De uitvoering van de ruimte-voor-ruimteregeling in de Eendragtspolder mogelijk te maken door het bieden van een planologisch kader waarmee de bestemming- en bouwmogelijkheden worden gewijzigd.

**Wettelijk kader**

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,
- Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

**Beleidskader**

- (provinciale) Verordening Ruimte 2014,
- Structuurvisie Zuidplas 2030,
- Welstandsbeleid gemeente Zuidplas, Welstandsnota Zuidplas 2015

**Financien**

De kosten worden verhaald door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer die werd gesloten op 20 september 2018.

**Communicatie / participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging vond plaats van 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd omwonenden (Middelweg, Rottekade), de belangenverenigingen (Stichting Rotte-verband, Belangengroep Oud Verlaat, Platform EP en Natuur- en vogelwacht Rotta), het Recreatieschap Rottemeren, ontwikkelaar Timpaan/BouwN en tenslotte een stedenbouwkundige, verkeerskundige. De klankbordgroep blijft gedurende de gehele ontwikkeling actief.

**Aanpak**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. 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 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 plan na de terinzageperiode onherroepelijk.

**Bijlagen**

- 1 Bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimte Eendragtspolder", bestaande uit
  - a Verbeelding (A19 000312)
  - b Regels (A19 000307)
  - c Toelichting (A19 000310)



**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder"

**registratienummer**

R19 000004

---

- d Bijlagen bij de regels (A19 000313)
- e Bijlagen bij de toelichting (A19 000314)
- 2 Nota van beantwoording Zienswijzen (A19 000094)
- 3 Beantwoording technische vragen (voorafgaand aan de behandeling in) Commissie Ruimtelijke Plannen (Z19 000529)
- 4 Nota van beantwoording technische vragen in de Commissie Ruimtelijke Plannen d d 12 maart 2019 (Z19 000623)
- 5 Aangepaste Nota Ambtshalve wijzigingen Behorende bij het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder (A19 000227)
- 6 Compare-report-document regels van het bestemmingsplan (A19 000308)
- 7 Compare-report-document toelichting op het bestemmingsplan (A19 000311)
- 8 Beantwoording vragen bp Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder (A19 000423)

---

Met vriendelijke groet,  
college van burgemeester en wethouders,

S Stoop,  
Burgemeester

R C L Heijdra  
gemeentesecretaris



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19/02/2019

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" (NL.IMRO.1892.BpRvREdpZvh-Va1) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Eendragtspolder" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16/04/2019

De raad voornoemd,  
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

S. Stoep