

Raadsvoorstel**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2020

registratienummer

R20 000063

raadsvergadering

08/10/2020

portefeuillehouder

J Hordijk

behandelend ambtenaar

J Dekker

datum

09/09/2020

bijlagen

11

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

In de gemeente Zuidplas hebben wij te maken met een groot aantal kleine initiatieven waarvoor allemaal separate bestemmingsplanprocedures worden doorlopen. Deze individuele aanpak is tijds- en arbeidsintensief. In voorliggend bestemmingsplan zijn acht initiatieven, één reparatie en een wijziging door de verkoop van snippergroen gebundeld. Door de gecombineerde aanpak hoeft er slechts één bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Tijdens de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen en vijf overlegreacties ingediend. Op 8 september 2020 heeft de Programmacommissie ruimtelijk plannen geadviseerd op het voorstel. Voorgesteld wordt om voorliggend bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. de Nota van Beantwoording (en wijziging) van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' vast te stellen,
2. het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' (NL IMRO 1892 BpVerzamelp02Zpl-Va01) gewijzigd vast te stellen,
3. voor het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' geen exploitatieplan vast te stellen

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Voor u ligt het verzamelplan 2020 van de gemeente Zuidplas. Deelname aan het verzamelplan heeft voor de initiatiefnemers een financieel voordeel en het bespaart hen werk. Wij als gemeente hebben het voordeel dat wij meer regie hebben op de kwaliteit van het plan en slechts één procedure doorlopen voor alle initiatieven. Dit is een efficiënte werkwijze, die nog verder verbeterd is ten opzichte van het eerste verzamelplan. Daarnaast biedt een verzamelplan de mogelijkheid om kleine omissies in reeds vastgestelde bestemmingsplannen op eenvoudige wijze te herstellen en snippergroen correct te bestemmen.

Het Verzamelplan Zuidplas 2020, bevat negen initiatieven

1. Verbindingsweg 8 Nieuwerkerk aan den IJssel (functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning),
2. Verbindingsweg 12 Nieuwerkerk aan den IJssel (functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning),
3. Oogstpad 13 Moerkapelle (functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning),



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2020

registratienummer

R20.000063

4. Knibbelweg 9f (functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning);
5. Knibbelweg 9h (functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning);
6. Rottekade 11 Zevenhuizen (vergroten van het bouwvolume);
7. De Britten 13 Nieuwerkerk aan den IJssel (verplaatsen van het bouwvlak);
8. Dorpsstraat 204/206 Zevenhuizen (bestemmingswijziging van 'wonen' naar 'centrum' t.b.v. een tandartspraktijk);
9. Zuideinde 5 Zevenhuizen (vergroten van het agrarisch bouwvlak);

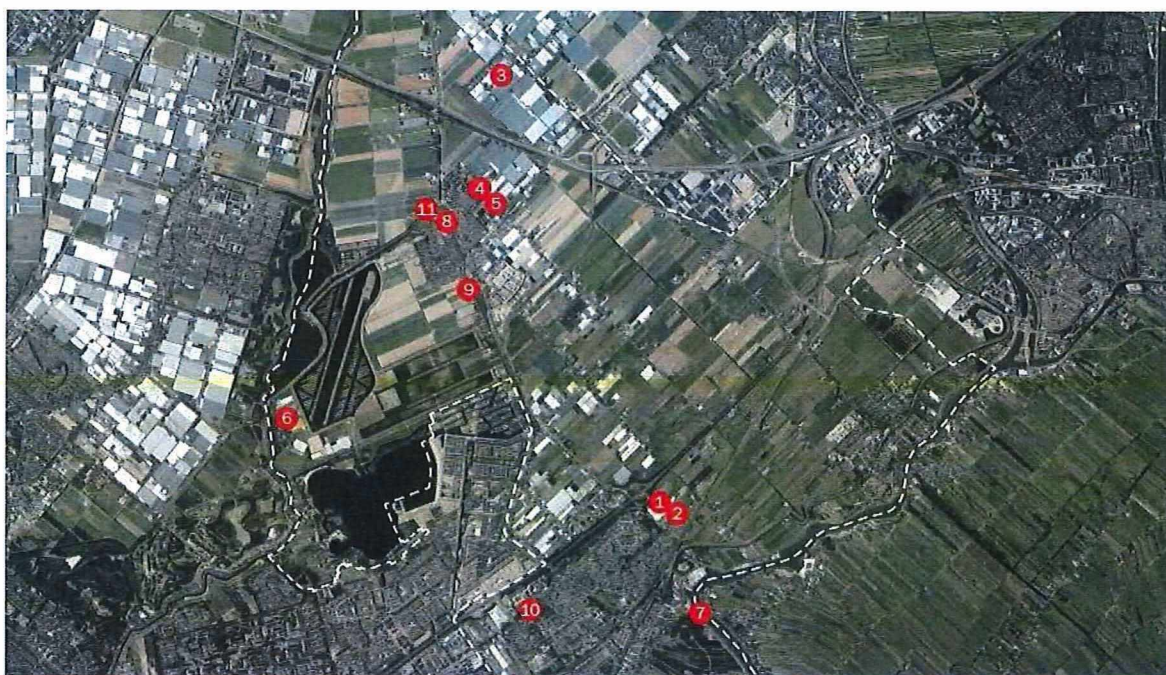
één reparatie:

10. Dorpsstraat 165 Zevenhuizen (herstellen een foutief als bedrijf bestemde woning);

en één bestemmingswijziging door de verkoop van snippergroen:

11. Hoofdweg zuid 4 Nieuwerkerk aan den IJssel tennis (bestemmingswijziging van sport naar wonen).

De ligging van de initiatieven en reparaties is weergegeven op afbeelding 1. Voor een uitgebreide toelichting op de initiatieven en reparaties verwijzen wij u naar de bijgevoegde toelichting van het verzamelplan.



Afbeelding 1: ligging initiatieven en reparaties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen en vijf overlegreacties ingediend. De zienswijzen en overlegreacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording (en wijziging). Drie zienswijzen hebben betrekking op de locatie 's-Gravenweg 9 en één is een principeverzoek. De vooroverlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. Op 8 september 2020 is het raadsvoorstel behandeld in de Programmacommissie Ruimtelijke Plannen. De Programmacommissie heeft geadviseerd het initiatief 's-Gravenweg 9 uit het Verzamelplan te schrappen en separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Geadviseerd wordt daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



• Argumenten

1 1 Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen en vijf overlegreacties ingediend. Deze zijn in de Nota van Beantwoording (en wijziging) voorzien van een reactie (bijlage 1). De ingediende overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De vier zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- Voor Rottekade 11 dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend ecologisch onderzoek te worden overlegd. Dit wordt opgenomen bij de conclusie.
- Voor De Britten 13 wordt het bodemonderzoek toegevoegd.
- De overlegreactie van de Veiligheidsregio wordt verwerkt bij 's-Gravenweg 9 en Oogstpad 13.
- De beschermingszone van de regionale waterkering, ter plaatse van het perceel Rottekade 11, wordt toegevoegd aan de verbeelding naar aanleiding van het vooroverleg.
- De plangebieden Verbindingsweg 8 en 12, Oogstpad 13 en Knibbelweg 9f en 9h zijn aangepast. Het plangebieden beslaan niet alleen de woning, maar de volledige percelen. De bouwvlakken en bijbehorende bestemmingen worden daarom aangepast tot de perceelgrenzen.

2 1 De functiewijzigingen naar plattelandswoningen zijn in lijn met de Wet Plattelandswoningen

De percelen Verbindingsweg 8, Oogstpad 13 en Knibbelweg 9f en 9h voldoen aan alle voorwaarden voor de functiewijziging, gesteld in de Wet Plattelandswoningen. Verbindingsweg 12 voldoet aan alle voorwaarden behalve één, namelijk de aanwezigheid van een actief bedrijf. Dit bedrijf is reeds lang geleden verkocht en gesloopt zonder de voormalige bedrijfswoning correct te herbestemmen. Echter, alle vier de wijzigingen naar plattelandswoningen doen recht aan het huidige gebruik, zijn planologisch niet nadelig voor de bedrijven waar ze bij hoorden of aan grenzen en zijn in lijn met het doel van het beleid.

2 2 Het planologisch gebruik van Rottekade 11, De Britten 13 en Zuideinde 5 wijzigt niet en de ruimtelijke kwaliteit neemt toe

Voor de initiatieven Rottekade 11, De Britten 13 en Zuideinde 5 wijzigt het gebruik van de percelen niet. De bebouwingsmogelijkheden van deze percelen veranderen of worden verruimd. De verouderde woning Rottekade 11 wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Het volume van de nieuwe woning wordt maximaal 770 m³, dit is stedenbouwkundig akkoord. Het bouwvlak van De Britten 13 verschuift. De nieuwe woning krijgt een centrale ligging op het perceel. Het HHSK is reeds akkoord met het bouwen in de beschermingszone. Het bouwvlak van Zuideinde 5 wordt vergroot. Het agrarisch bedrijf heeft nu nog twee locaties, maar kan straks de gehele bedrijfsvoering aan Zuideinde 5 concentreren.

2 3 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van het zorgaanbod in Zevenhuizen

Aan de Dorpsstraat 204/206 bevindt zich nu een horecagelegenheden en achterop het perceel een aantal garageboxen. De inrichting van het perceel is rommelig. De nieuwe tandartspraktijk wordt fraai vormgegeven en de bebouwing en de parkeerplaatsen worden groen ingepast. Dit zorgt zowel richting de Dorpsstraat als aan de achterzijde richting de Ringvaart voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast draagt de uitbreiding van de tandartspraktijk, als gevolg van toenemende vraag naar tandheelkundige zorg, bij aan de versterking van het zorgaanbod in Zevenhuizen.

2 4 Initiatieven zijn passend in gemeentelijk en provinciaal beleid

De initiatieven zijn voor het merendeel gebaseerd op bestaande bouw- en/of gebruiksmogelijkheden. Deze zijn dus ook passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Hoewel Dorpsstraat 204/206 een



bestemmingswijziging betreft is een tandartspraktijk qua functie passend binnen een dorpscentrum. Versterking van het lokale voorzieningenaanbod is tevens passend in de Structuurvisie en provinciaal beleid.

2.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

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

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kantttekeningen**

Geen

Beoogd effect

Het mogelijk maken van negen initiatieven, één reparatie en één keer het herbestemmen van snippergroen in één bestemmingsplanprocedure.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht,
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- Wet ruimtelijke ordening

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas West' vastgesteld op 10 augustus 2011,
- Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' vastgesteld op 10 augustus 2011,
- Bestemmingsplan 'Beheersverordening Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas' vastgesteld op 6 maart 2018 gelezen in samenhang met Wijzigingsplan 'Zuideinde 5' vastgesteld op 26 oktober 2010 en bestemmingsplan 'Eendragtspolder' vastgesteld op 13 december 2005;
- Wijzigingsplan 'Zuideinde 5' vastgesteld op 26 oktober 2010,
- Bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013' vastgesteld op 11 juni 2013,
- Bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp' vastgesteld op 27 november 2012,
- Bestemmingsplan 'Parkzoom' vastgesteld op 14 mei 2013,
- Structuurvisie Zuidplas 2030

Financiën

Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Het is 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. De gemeente loopt hierdoor geen financiële risico's.

Communicatie / participatie



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het is voor eenieder mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn tijdens deze periode vijf overlegreacties en vier zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend. De ingediende overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen niet. Alle zienswijzen en overreacties zijn voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording (en wijziging), zie beslispunt 1 en bijlage 1.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen, door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

- 1 Nota van Beantwoording (en wijziging) bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2020 (Z20 002021),
- 2 VERTROUWELIJK - Zienswijze R1 Particulier Knibbelweg 9f en 9h (E20 002687),
- 3 VERTROUWELIJK - Zienswijze R2 Particulier één 's-Gravenweg (E20 002472);
- 4 VERTROUWELIJK - Zienswijze R3 Particulier twee 's-Gravenweg (I20 002295),
- 5 VERTROUWELIJK - Zienswijze R4 Belangenvereniging 's-Gravenweg (I20 002275),
- 6 Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' bestaande uit
 - a Toelichting (Z20 002022),
 - b Regels (Z20 002023),
 - c Verbeelding (Z20 002024),
- 7 Beantwoording technische vragen besluitvormende raad Verzamelplan Zuidplas 2020 (Z20 002715),
- 8 Beantwoording openstaande vragen PC Ruimtelijke Plannen 8-9-2020 (Z20 002714),
- 9 Beantwoording technische vragen bp Verzamelplan Zuidplas 2020 (Z20 002535)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J F Weber,
Burgemeester

R C L Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht;

besluit:

1. de Nota van Beantwoording (en wijziging) van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' (NL.IMRO.1892.BpVerzamelp02Zpl-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 8 oktober 2020.
de raad voornoemd,

De griffier

P. van Vugt

Voorzitter

J.F. Weber