



Raadsvoorstel



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 4

registratienummer

R18.000058

raadsvergadering

25/09/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J.G.M. van Kleef/ W. Zwama

datum

23/07/2018

bijlagen

3

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Met dit bestemmingsplan wordt de woningbouw van fase 4 binnen Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) gefaciliteerd. Het plan biedt het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van 84 woningen. Tevens bevat het plan een reparatie van een strook grond tot aan de Knibbelweg, gelegen ten noordoosten van fase 4. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en het bedrijventerrein 'Nijverheids-centrum'. Direct ten zuidoosten grenst het plangebied aan de N219. Ten noorden van het plangebied liggen andere fasen van de ontwikkeling van het gebied Zevenhuizen-Zuid. De Zuidplaspweg zorgt ten zuidwesten van het plangebied voor de begrenzing.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 4" (NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid4-Va01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 4" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

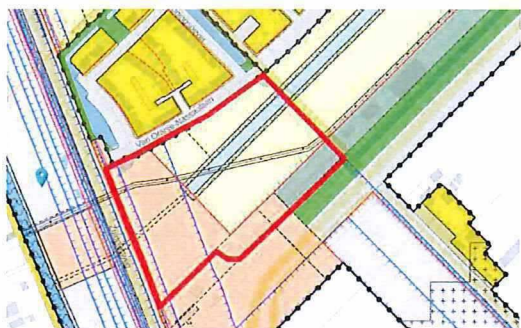
• Aanleiding

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente op 6 maart 2014 een raamovereenkomst gesloten met Thunnissen, Synchron en de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een samenwerking tussen AM, Amvest, Heijmans en Woonbron). Deze partijen ontwikkelen de gronden die zij in eigendom hebben, waaronder de planlocatie van fase 4, gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Van de (toekomstige) wijk Zevenhuizen-Zuid zijn diverse fasen ontwikkeld / in ontwikkeling. Fase 4 vormt de volgende fase van deze woonwijk. Het betreffend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de bouw van maximaal 84 woningen.

Eerdere fasen van de woningbouwontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid zijn planologisch-juridisch mogelijk gemaakt via uitwerkingsplannen op basis van het bestemmingsplan Zuidplas-West (vastgesteld op 16 juni 2009). De beoogde woningbouw van Fase 4 treedt echter buiten de uitwerkingskaders van het bestemmingsplan Zuidplas-West, omdat:

- de waterbestemming (blauw) ter plaatse woningbouw onmogelijk maakt;
- de gemengde bestemming (oranje) alléén vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk maakt;
- de natuurbestemming (groen) geen woningbouw mogelijk maakt.

Onderstaande figuur maakt dit nader inzichtelijk. Er is derhalve een bestemmingsplan nodig voor fase 4 van Zevenhuizen-Zuid.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Zuidplas-West (2009) met daarin (in rood) het woongebied Zevenhuizen-Zuid fase 4 en bovengenoemde bestemmingen/ beperkingen.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing blijkend uit de toelichting van het bestemmingsplan, die in lijn is met de Structuurvisie Zuidplas 2030 en de Woonvisie.

Bovendien worden enkele achterhaalde inzichten uit 2009 met dit bestemmingsplan hersteld:

- De watergangen worden conform overleg met het Hoogheemraadschap op een andere locatie in het plangebied aangelegd;
- Het realiseren van rijwoningen nabij de Zuidplasweg wordt mogelijk gemaakt; deze hebben een geluidwerende functie;
- Woningbouw wordt mogelijk in een deel dat voorheen een groenbestemming had vanwege de beoogde aanleg van een provinciale ecologische verbindingzone (geschrapd door Provincie Zuid-Holland).

Ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure kan worden vermeld dat er geen zienswijzen zijn ingediend en dat vooroverlegpartners kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan daarom ter vaststelling worden aangeboden.

De woningen zullen gasloos worden gebouwd.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet tevens in een reparatie van bestemmingsplan Zuidplas-West.

In het bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" (dat is vastgesteld door de gemeenteraad van deze voormalige gemeente op 16 juli 2009) is een waterbestemming opgenomen, die het uit te werken woongebied doorsnijdt. Aanvankelijk was het de bedoeling dat de hoofdwatergang op deze locatie door het gebied zou lopen. Bij verdere uitwerking van het plan zijn er op verzoek van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard meer (hoofd-)watergangen aan het plangebied toegevoegd. Dit was nodig om opbarsting van de bodem door grondwater te voorkomen. De basisuitgangspunten voor de totale waterstructuur van het plangebied Zevenhuizen-Zuid zijn vastgelegd in een watervergunning (nr K14.226.V01 d.d. 7 oktober 2014). De waterbestemming uit het bestemmingsplan Zuidplas-West ligt daarmee niet meer op de wenselijke locatie. Om dit te repareren wordt de waterbestemming ten noordoosten van Fase 4 omgezet in een "uit te werken wonen"-bestemming. Deze bestemming kan later met de omliggende bestemmingen worden uitgewerkt, waarbij uiteraard ook invulling wordt gegeven aan de bedoelde watervergunning.

1.3 Beeldkwaliteitsregels zijn bindend

In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de planregels wordt vastgesteld. De regels van de bestemmingsplan zijn bindend en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 4" is het beeldkwaliteitsplan redactioneel aangepast. Er hebben geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Derhalve kan het bestemmingsplan (ook op dit onderdeel) ongewijzigd vastgesteld worden.

1.4 Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Zuidplaspolder, en daarmee ook Zevenhuizen-Zuid, is een in de Crisis- en herstelwet aangewezen project. Bovendien is de woningbouwontwikkeling groter dan 11 woningen, waardoor de Crisis- en herstelwet eveneens van toepassing is.

1.5 Een milieueffectrapportage is niet nodig

Bij de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan is een apart besluit door B&W genomen dat het opstellen van een milieu effect rapportage niet nodig is. Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de ontwerpbestemmingsplannen moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of er wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu-) effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing (i.c. het collegebesluit) wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 Het plan is economisch uitvoerbaar

Onderdeel van dit bestemmingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het exploitatieplan behorende bij bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" is echter op 10 augustus 2011 door de Raad van State vernietigd. De gemeente is om die reden voor het kostenverhaal aangewezen op een anterieure overeenkomst voor gronden die niet in gemeentelijk eigendom zijn. Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchron en Thunnissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelplanovereenkomst, welke is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook het onderhavige plangebied (deelplan 4) maakt deel uit van deze overeenkomst. De deelplanovereenkomst voor fase 4 is ondertekend. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Tevens is een evenredig deel van de bijdrage in de bovenplanse kosten en het fonds Bovenwijkse Voorzieningen hiermee verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig: het plan is economisch uitvoerbaar.

• **Kanttekeningen**

1.1 Hogere waarden geluidhinder nodig voor 44 woningen

De voorkeurswaarde voor geluidsbelasting is 48dB Voor 21 woningen is een hogere waarde van 53 dB benodigd aan de orde als gevolg van verkeersgeluid van de N219. Voor 23 woningen is een voorkeurswaarde van 52 dB benodigd als gevolg van verkeersgeluid van de Zuidplaspweg (waarbij rekening gehouden is met de geluidswal).

De ODMH is gemandateerd tot het nemen van dit besluit (doc nr 2018073760). Het besluit past binnen de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland.

1.2 Een aantal van 15 parkeerplaatsen is nog niet ruimtelijk toebedeeld

De Nota Parkeernormen is van toepassing. Wanneer alle openbare parkeerplaatsen en het parkeren op eigen terrein in het plan wordt opgeteld, is er een tekort van 15 parkeerplaatsen. Het plangebied wordt echter ingericht als 30 km/h gebied, waarbij ook op de straat geparkeerd mag



worden. Dwars door het plangebied loopt een centrale groene as (met daaronder de BAL-waterleiding). Hier is voldoende parkeergelegenheid voor 15 auto's op de straat.

1.3 Verankering van het aandeel sociale woningbouw blijft aandachtspunt

In Fase 4 worden geen sociale woningen (sociale huur en sociale koop) voorzien. Voor het totale gebied Zevenhuizen-Zuid ligt een opgave van 30% sociale woningbouw (15% sociale huur + 15% sociale koop). Tot en met fase 4 wordt een aandeel van 31% sociale woningbouw gerealiseerd (14% sociale huur + 17% sociale koop). Deze informatie wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 1.3 Planbeschrijving). Aangezien de toelichting in van het plan niet juridisch bindend is, kan het bestemmingsplan (ook op dit onderdeel) ongewijzigd vastgesteld worden. Het realiseren van voldoende sociale woningbouw in de vervolgfases van Zevenhuizen-Zuid blijft een aandachtspunt.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan, waarbinnen fase 4 van Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) mogelijk wordt gemaakt, alsmede een reparatie van het bestemmingsplan voor de verplaatste hoofdwatergang.

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet Geluidhinder

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas
- Woonvisie
- Beleidsregel Hogere Waarden Regio Midden-Holland

Financiën

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchron en Thunnissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelplanovereenkomst, welke is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook het onderhavige plangebied (deelplan 4) maakt deel uit van deze overeenkomst. De deelplanovereenkomst voor fase 4 is ondertekend. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Tevens is een evenredig deel van de bijdrage in de bovenplanse kosten en het fonds Bovenwijkse Voorzieningen hiermee verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig; het plan is economisch uitvoerbaar.

Communicatie / participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken in papieren vorm en in digitale vorm ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 30 mei 2018 gepubliceerd op de gemeentepagina van Hart van Holland en in de Staatscourant. De terinzagelegging vond plaats van 31 mei 2018 tot en met 11 juli 2018. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend.

Het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft tegelijkertijd plaatsgevonden. Omdat ook van de wettelijke vooroverlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen, anders dan instemmende reacties, is in dit geval geen separate Nota van Beantwoording Zienswijzen en Vooroverlegreacties opgesteld.



Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als in digitale vorm zijn. 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 belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzage termijn onherroepelijk.

Bijlagen

- 1) Bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid fase 4", bestaande uit:
 - a. Toelichting (Z18.001640);
 - b. Bijlagen bij de toelichting (Z18.001641);
 - c. Regels (Z18.001642);
 - d. Bijlagen bij de regels (Z18.001643);
 - e. Verbeelding (Z18.001644);
- 2) Besluit hogere waarden geluidhinder Zevenhuizen-Zuid fase 4 (Z18.001645)
- 3) Beantwoording technische vragen t.b.v. programmacommissie Ruimtelijke Plannen 11 september 2018 (Z18.001907)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2018;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 4" (NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid4-Va01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 4" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9/10/2018.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats