



Raadsvoorstel



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6

registratienummer

R20.000115

raadsvergadering

09/02/2021

portefeuillehouder

Jan Hordijk

behandelend ambtenaar

F Kiesow-Botyanovska

datum

12/01/2021

Bijlagen

15

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Bijgesloten vast te stellen bestemmingsplan bevat het beoogde juridisch-planologische kader voor de realisatie van woningbouw in deelplan Fase 6 van nieuwbouwlocatie Zevenhuizen-Zuid. Het plan biedt ruimte voor de bouw van maximaal 52 woningen en de realisatie van een geluidswal. De zienswijzenprocedure voor de betreffende ontwerpplanstukken is in de periode 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 doorlopen. Zij heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de planstukken zoals omschreven in de 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en Overlegreacties (en Wijzigingen) Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6' (zie beslispunt 1). De in de nota genoemde wijzigingen zijn in de planstukken verwerkt en het bestemmingsplan is thans gereed voor vaststelling (zie de beslispunten 2 t/m 4).

Beslispunten

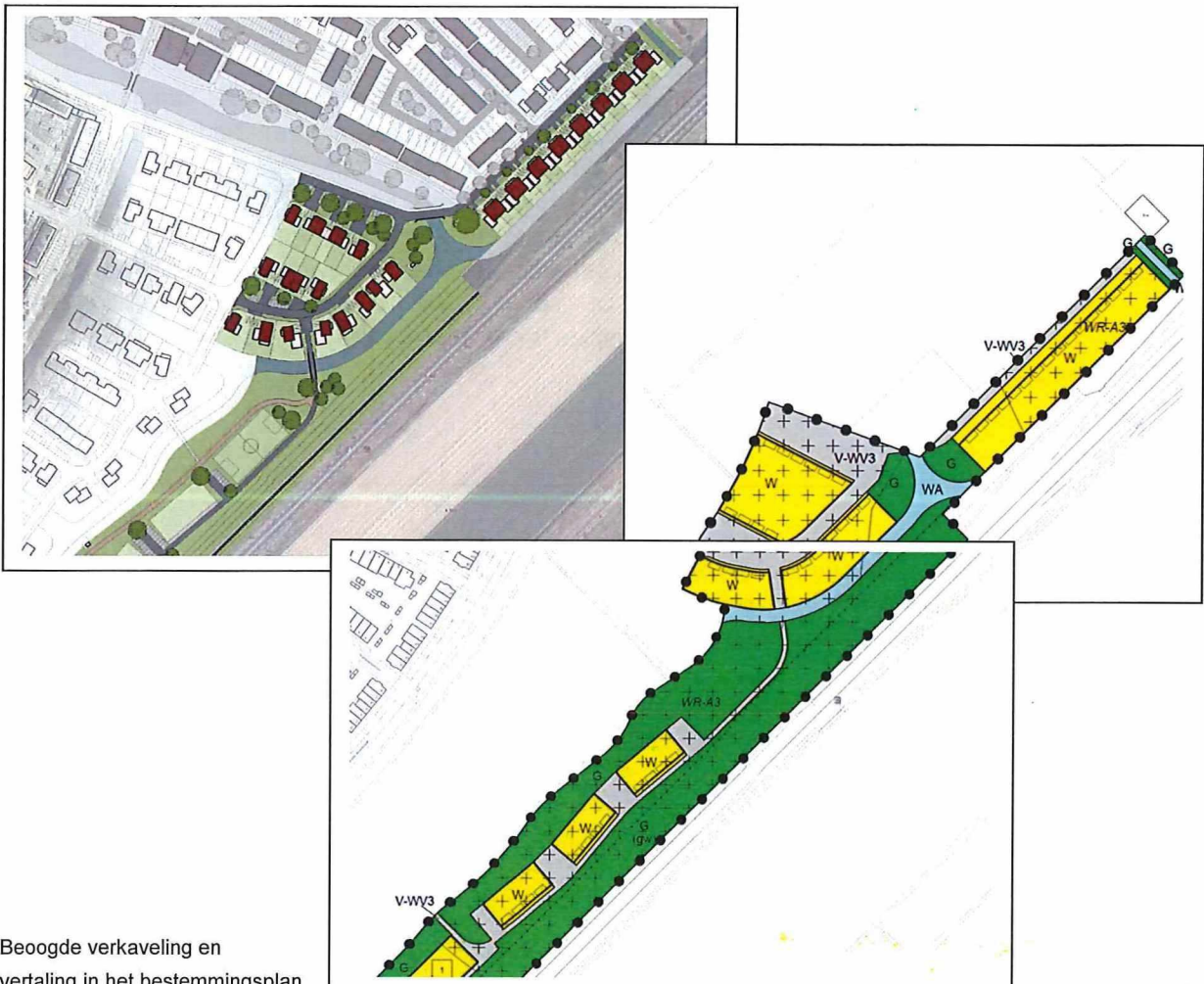
1. De 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en Overlegreacties (en Wijzigingen) Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 6' (NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid6-VA01) gewijzigd vast te stellen.
3. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.
4. Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente op 6 maart 2014 een raamovereenkomst gesloten met Thunnissen, Synchroon 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 6, gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Van de bouwlocatie zijn inmiddels diverse fasen ontwikkeld en Fase 6 vormt de volgende fase van deze woonwijk. De juridisch-planologische basis hiervoor biedt bijgesloten bestemmingsplan, op basis waarvan in het deelplan Fase 6 maximaal 52 woningen gebouwd mogen worden. De woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig uitgevoerd. Verder wordt in het plan de groenzone en de bestaande geluidwal tussen de wijk en de provinciale weg bestemd.



Beoogde verkaveling en
vertaling in het bestemmingsplan



• Argumenten

1.1 *De voorbereidende planprocedure ter vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond*

Het voorliggende plan vormt gedeeltelijk een uitwerking op het bestemmingsplan "Zuidplas-West", dat al een planologische procedure -met inspraakmogelijkheid- heeft doorlopen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een gedeeltelijke herziening van groen-, natuur- en waterbestemmingen uit het moederplan en dubbelbestemmingen ter behartiging van de specifieke belangen (waaronder de belangen van leidingbeheerder DUNEA).

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is belanghebbenden en instanties in de periode 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen of overlegreacties. Gedurende deze ter inzagelegging heeft de gemeente drie overlegreacties en één zienswijze ontvangen¹. Daarvan gaven twee reacties aanleiding tot wijziging van de planstukken. Het betreft:

- het verzoek van waterleidingbeheerder Dunea tot rechtstreekse bestemming van de rivierwatertransportleiding; e.e.a. conform de bepalingen van het moederplan en
- het verzoek van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard tot:
 1. wijziging van planregels die een consultatie van het hoogheemraadschap moeten borgen bij de aanleg van bouwwerken of de uitvoering van werkzaamheden in de beschermingszone van hoofdwatgangen en
 2. wijziging van planregels betrekking hebbend op de zogenaamde overbreedte van waterlopen, die bij verdere planuitwerking voor Zevenhuizen Zuid kunnen vervallen.

Beide verzoeken zijn in de thans voorliggende planstukken verwerkt, waardoor het bestemmingsplan thans in gewijzigde vorm kan worden vastgesteld.

2.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is voorzien van de wettelijk verplichte "goede ruimtelijke onderbouwing" blijkend uit bijbehorende plantoelichting. Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld.

2.2 *Beeldkwaliteitsplan borgt ruimtelijke kwaliteit*

De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied zijn neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van de vast te stellen regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan zijn bindend en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan.

2.3 *Crisis- en herstelwet is van toepassing*

De Zuidplaspolder, en daarmee ook Zevenhuizen-Zuid, is een in de Crisis- en herstelwet aangewezen project. Voordeel hiervan bij het project Zevenhuizen-Zuid is dat de bestuursrechter uitspraak doet over een eventueel ingesteld beroep, binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw).

3.1 *Plan-MER is niet nodig*

Bij de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp-planstukken vastgesteld, dat de uitwerking van een milieueffectrapportage niet nodig is. De onderbouwing voor dit besluit is opgenomen in paragraaf 4.11 van de toelichting.

¹ Stand: 18 december 2020



4.1 Het plan is economisch uitvoerbaar

Onderdeel van het bestemmingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Voor gronden waarop bouwplannen zijn aangewezen, 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 7) maakt deel uit van deze overeenkomst. De deelplanovereenkomst voor Fase 6 is reeds ondertekend zodat het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig en het plan is economisch uitvoerbaar.

• **Kanttekeningen**

1.1 Hogere waarden geluidhinder nodig

Voor een deel van de woningen in Zevenhuizen Zuid is een overschrijding van de voorkeurswaarde voor geluidhinder door wegverkeer aan de orde. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde-procedure gestart. Hiertoe is de ODMH gemandateerd. De vaststelling van een hogere waarde is getoetst aan de Wgh en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland van 16 april 2012 (hierna: de beleidsregel), zoals vastgesteld door de gemeente Zuidplas op 3 juli 2012.

1.2 Geluid reducerende maatregelen zijn nodig

Om bij sommige woningen een goed leefklimaat in het kader van geluidhinder te kunnen borgen, zijn voor sommige woningen geluid reducerende maatregelen nodig. In dat verband voorziet het bestemmingsplan voor Fase 6 in een geluidwerende voorziening, waarmee de geluidhinder door wegverkeerslawaaï in Zevenhuizen Zuid gereduceerd wordt. De voorziening draagt zodoende bij aan de borging van alle wettelijke vereisten op het vlak van wegverkeerslawaaï.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan, waarbinnen de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) mogelijk wordt gemaakt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Wet geluidhinder

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-West"
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Woonvisie 2018-2025;
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid

Financiën

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn verantwoord onder het projectnummer bedoeld voor de voorfinanciering van Fase 6 en de 'deelplan overstijgende investeringen (DPOI)'. De hierop geboekte kosten worden te zijner tijd doorbelast aan Zevenhuizen-Zuid C.V. De gemeentelijke kosten voor de planontwikkeling en VAT alsmede de grondinbreng, plankosten- en rentevergoeding worden geboekt op de grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2015 en geopend op 1 januari 2016 (projectnummer 1480). Voor deelplan 6 is een deelplanovereenkomst gesloten.

Communicatie/Participatie

De wettelijke verplichte participatie voor het thans voorliggende bestemmingsplan is afgerond door de zienswijzenprocedure van 5 november t/m 16 december 2020. Gedurende deze termijn zijn drie overlegreacties en één zienswijze ingediend. De beoogde bouw van 52 woningen en de aanleg van de geplande geluidswal worden hierdoor echter niet ter discussie gesteld. N.a.v. ontvangen zienswijzen worden de planregels echter aangepast, zodat de belangen van waterbeheerder HHSK en leidingenbeheerder DUNEA voldoende geborgd zijn. De toevoeging van een dubbelbestemming 'Leiding - Rivierwatertransport' geeft vanzelfsprekend ook aanleiding tot een beperkte aanpassing van de verbeelding door de aanduiding van de hierbij horende beschermingszone.

Kernboodschap voor Persbulletin

Volgens planning neem de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas in de periode februari / maart 2021 een vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 6. Indien de daaropvolgende wettelijke procedures - waaronder de beroepstermijn - geen aanleiding geven tot bezwaren, kan het bestemmingsplan nog in het 2^e kwartaal 2021 in werking treden. Vanaf dat moment kunnen dan ook de procedures worden gestart voor een omgevingsvergunning voor de bouw van maximaal 52 woningen, die in Fase 6 gerealiseerd mogen worden.

Aanpak

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vooropgesteld, dient na de vaststelling de wettelijk verplichte wachttijd voor eventuele bestuurlijke aanwijzingen in acht te worden genomen. Aansluitend worden de planstukken voor de wettelijk verplichte beroepstermijn ter inzage gelegd. Bekendmaking van de terinzagelegging wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Zuidplas, in de Staatscourant en in Hart van Holland.

Bijlagen

Voor een integraal overzicht van alle relevante bijlagen voor dit raadsvoorstel wordt hier korthedshalve verwezen naar het overzicht op de volgende pagina.



Bijlagen raadsvoorstel Z20.000115

- A21.000024 Raadsvoorstel bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties - en wijziging - Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6
- A21.000025 Raadsvoorstel bijlage 2 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting
- A21.000026 Raadsvoorstel bijlage 3 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - regels
- A21.000027 Raadsvoorstel bijlage 4 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - verbeelding

- A21.000028 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 1 - parkeerbalans
- A21.000029 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 2 - parkeerkundige onderbouwing
- A21.000030 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 3 - vooronderzoek Zuidplas-West deelgebieden Fase 6 en fase 7
- A21.000031 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 4 - quickscan Wet natuurbescherming
- A21.000032 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 5 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- A21.000033 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 6 - voortoets stikstof
- A21.000034 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 7 - nader milieukundig asbestbodemonderzoek fase 6 en fase 7
- A21.000035 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 8 - nader onderzoek rugstreeppad Zevenhuizen Zuid fase 6 en 7
- A21.000036 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - toelichting - bijlage 9 - Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties - en wijziging - Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6

- A21.000037 Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6 - regels – bijlagen

- Z21.000296 Beantwoording technische vragen inzake Rv Zevenhuizen Zuid - Fase 6

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 12 januari 2021;

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 Zienswijzen en Overlegreacties (en Wijzigingen) Bestemmingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 6' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 6' '(NL.IMRO.1892.BpZevenhZuid6-VA01) gewijzigd vast te stellen.
3. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.
4. Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 10/02/2021

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

J.F. Weber