



## Raadsvoorstel



### onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zuidplasweg 15 Zevenhuizen'

### registratienummer

R17.000016

### raadsvergadering

16/05/2017

### portefeuillehouder

J. Hordijk

### behandelend ambtenaar

M. Knol

### datum

13/03/2017

### bijlagen

3

### Openbaar

ja

### Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

### Toelichting op de beslispunten

In 2013 is besloten om medewerking te geven aan het realiseren van 2 woningen aan de Zuidplasweg 15 in Zevenhuizen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving, in de vorm van lintbebouwing, versterkt. Voor de realisatie van dit bouwplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorgesteld wordt om dit vast te stellen.

### Beslispunten

1. Voor het bestemmingsplan 'Zuidplasweg 15 Zevenhuizen' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zuidplasweg 15 Zevenhuizen' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpZuidplaswg15Zh-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

### Inhoud van het voorstel

#### • Aanleiding

Door de initiatiefnemer van het voorliggende plan is het verzoek gedaan om twee nieuwe woningen te mogen realiseren naast zijn reeds bestaande woning aan de Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen. Dit past binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor de gronden, die bedoeld waren als lintzone grenzend aan het beoogde Ringvaartdorp. Ondanks dat het Ringvaartdorp van het bestemmingsplan 'Zuidplas West' door de Raad van State vernietigd is, blijft de intentie bestaan om lintbebouwing langs de bestaande linten te versterken. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

Eén van de nieuwe woningen zal worden gerealiseerd in de wagenschuur die momenteel als bijgebouw op het perceel aanwezig is. Deze wagenschuur was tot enkele jaren geleden een gemeentelijk monument. In overleg met de monumentencommissie is deze status echter enkele jaren geleden beëindigd, vanwege de deplorabele staat waarin het gebouw verkeerde en nog steeds verkeert. Renovatie met inachtneming van monumentale waarden bleek praktisch gezien niet realiseerbaar. De wagenschuur zal daarom worden afgebroken en herbouwd in de oorspronkelijke staat. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de wagenschuur is herbouw en zinvol gebruik hiervan wenselijk.

De tweede woning zal gerealiseerd worden op het aangrenzende perceel aan de noordzijde van de huidige woning aan Zuidplasweg 15. Het betreft hier een nieuw te bouwen woning die aansluit op het lintkarakter van de Zuidplasweg en die dit lintkarakter verder versterkt.

Beide deelinitiatieven zijn binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas West' niet te realiseren. Binnen het huidige bestemmingsvlak van de bestaande woning met de wagenschuur is namelijk maar één woning toegestaan. Het perceel waarop de nieuw te bouwen woning geprojecteerd is, is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1990' van de toenmalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Hierop rust een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Het bouwen van een woning is binnen



**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan 'Zuidplaspweg 15 Zevenhuizen'

**registratienummer**

R17.000016

deze bestemming daarom niet toegestaan.

Om deze kleinschalige ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Bijgevoegd bestemmingsplan voorziet hierin (zie bijlage 1).

• **Argumenten**

*1.1: Economische uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd*

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. De raad dient daarom nu te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

*2.1: Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De realisatie van twee nieuwe woningen op de locatie Zuidplaspweg 15 te Zevenhuizen, waarvan één nieuw gebouwd zal worden en de ander in de te herbouwen wagenschuur gerealiseerd zal worden, wordt mogelijk gemaakt door middel van bijgevoegd bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening, zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld.

Het initiatief betreft bovendien een kleinschalig project. Eén van de twee woningen zal in bestaande bebouwing, die heropgericht wordt, worden gerealiseerd. De andere woning zal nieuw gebouwd worden. De bestaande bebouwing wordt derhalve alleen uitgebreid met deze ene nieuwe woning. Deze nieuwe woning sluit aan op het bestaande lintkarakter van de Zuidplaspweg. Het lintkarakter wordt hiermee versterkt. Vanwege deze ruimtelijke inpassing in het lintkarakter worden daarom geen nadelige ruimtelijke effecten verwacht.

*2.2: Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 2) heeft conform de wettelijke vereisten gedurende zes weken ter inzage gelegen. De termijn heeft gelopen van 26 januari tot en met 8 maart 2017. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Van de wettelijke overlegpartners zijn eveneens geen inhoudelijke reacties ontvangen, anders dan reacties met de mededeling dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Enkele ambtshalve tekstuele wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn doorgevoerd zijn slechts van redactionele aard en hebben geen invloed op de inhoud van het plan. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

• **Kanttekeningen**

Geen.

**Beoogd effect**

Een actueel juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

**Wettelijk kader**

- Artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

**Beleidskader**

Bestemmingsplannen 'Zuidplasp West' en 'Landelijk Gebied 1990' van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, Structuurvisie Zuidplasp 2030.

### **Financiën**

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. De raad dient daarom nu te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **Communicatie / participatie**

Het besluit zal worden bekendgemaakt conform de wettelijke eisen. Dit betekent plaatsing van een kennisgeving in de Staatscourant, Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Tevens zal de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners worden gezonden.

De initiatiefnemer zal uiteraard ook geïnformeerd worden over het genomen besluit.

### **Aanpak**

Na vaststelling zal het besluit samen met het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen, conform de wettelijke eisen, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn, waarbij het plan zowel op de website van de gemeente Zuidplas als op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zal worden geplaatst.

Indien er binnen deze zes weken geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Zuidplasweg 15, Zevenhuizen' (Z17.000796);
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Zuidplasweg 15, Zevenhuizen' (Z17.000011).
3. Memo Beantwoording technische vragen Vaststellen bestemmingsplan Zuidplasweg 15 Zevenhuizen\_Z17.001154

---

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 28 maart 2017;

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

besluit:

1. Voor het bestemmingsplan 'Zuidplaspweg 15 Zevenhuizen' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Zuidplaspweg 15 Zevenhuizen' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpZuidplaspwg15Zh-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16/05/2017

De raad voornoemd,  
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

K.J.G. Kats