

BESLUIT B. en W.
d.d. 03 JUN 2013
CONFORM

Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Het ontwerp-uitwerkingsplan "Lintzone Noordelijke Dwarsweg 94"
van bestemmingsplan "Zuidplas-West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle"

registratienummer

B13.000295

collegevergadering

04/06/2013

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VROM

portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

W. Zwama

paraaf afdelingshoofd + datum

bijlagen

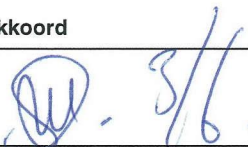
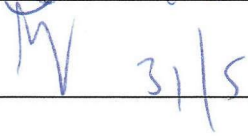
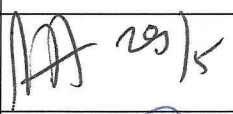

1

openbaar

besloten

geheim

Fin. 29-5-13
E. W. 27-05-2013

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder M. Bosman		
wethouder A. Hazelebach		
gemeentesecretaris J. Brinkman		

Toelichting op de beslispunten

Het ontwerp-uitwerkingsplan "Lintzone Noordelijke Dwarsweg 94" van bestemmingsplan "Zuidplas-West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" heeft vanaf 18 april 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het uitwerkingplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Door middel van het uitwerkingsplan kan medewerking worden verleend aan de realisatie van 6 woningen ter hoogte van de Noordelijke Dwarsweg 94 te Zevenhuizen. Voor 2 van deze 6 woningen is door de Omgevingsdienst Midden-Holland een ontwerp-besluit hogere grenswaarde genomen. Ook tegen dit besluit zijn geen zienswijzen binnen gekomen. De Omgevingsdienst Midden-Holland zal de vaststelling van hogere grenswaarden parallel laten lopen aan de vaststellingsprocedure van onderhavig uitwerkingsplan.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan "Lintzone Noordelijke Dwarsweg 94" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.UpNrdDwarsweg-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst verzekerd is.

Inhoud van het voorstel**Aanleiding***Toelichting op het uitwerkingsplan*

Op de planlocatie is bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle" van kracht en zijn de bestemming "Lintzone - Uit te werken" en "Woongebied – Uit te werken 1" van toepassing. Om het initiatief mogelijk te maken is een uitwerking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De planlocatie bestaat uit een onbebouwd perceel, kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen onder sectie E, nummer 1127 en uit een af te splitsen deel van kavel E 1128. Deze laatste kavel is (nog) in eigendom van de gemeente. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om het af te splitsen deel van kavel E1128 te ruilen tegen een af te splitsen deel van kavel E1127. Met deze grondruil kan haaks op de Noordelijke Dwarsweg een nieuwe woonstraat worden gerealiseerd. Deze straat ontsluit 4 van de 6 nieuwe woningen en zal in de toekomst verder worden doorgetrokken om ook het achterliggende te ontwikkelen gebied te ontsluiten. Parallel aan de nieuwe woonstraat zal op eigen terrein van de woningen een sloot worden aangelegd, zodat ook in waterberging wordt voorzien. De overige 2 woningen zullen aan de Noordelijke Dwarsweg worden opgericht.

Het uitwerkingsplan voorziet met een woon-, water- en verkeersbestemming in de planologische titel om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hogere grenswaarde

Voor de 2 woningen aan de Noordelijke Dwarsweg is een hogere waarde procedure nodig, omdat niet aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder kan worden voldaan. De procedure voor de hogere grenswaarde loopt parallel aan de uitwerkingsprocedure en wordt verzorgd door de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Exploitatieovereenkomst en grondruil

Onderdeel van een uitwerkingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Normaliter wordt een uit te werken bestemming vergezeld van een exploitatieplan. 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 kostenverhaal aangewezen op een anterieure overeenkomst. Op 19 april 2013 is de anterieure overeenkomst door alle partijen ondertekend. Daarmee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het plan economisch uitvoerbaar. Ook de grondruil voor de planlocatie is deze overeenkomst geregeld. De overeenkomst ligt momenteel bij de notaris ter effectuering van de grondruil.

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft vanaf 22 april 2013 gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Omdat het een weergave van een privaatrechtelijke overeenkomst is, kunnen hier geen zienswijzen tegen ingebracht worden. Eventuele reacties zouden op de zakelijke



beschrijving van de overeenkomst, zouden door belanghebbenden geïntegreerd kunnen worden in de zienswijze tegen het uitwerkingsplan. Dergelijke reacties zijn eveneens niet ontvangen.

Argumenten

1.1 *De raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft in 2009 de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de lintzone vastgelegd in bestemmingsplan Zuidplas West.*

De uitwerking van dit bestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zuidplas West. Met een uitwerkingsplan wordt een planologisch kader geboden om het initiatief mogelijk te maken.

1.2 *De Lintzone is bijzonder geschikt om particuliere initiatieven mogelijk te maken.*

Deze initiatieven dragen bij aan het diverse beeld en het gemengde karakter dat hier conform het "Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart" wordt nagestreefd. Het uitwerkingsplan past binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de woningen ook aan het beeldkwaliteitplan getoetst worden.

2.1 *Het plan is economisch uitvoerbaar.*

Het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. In het delegatiebesluit is geregeld dat de besluitvormingsbevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in een wijzigingsplan en / of een projectbesluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, is op 19 april 2011 is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Beoogd effect

Het uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

Wettelijk kader

Voor de uitwerking van het bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.9a) en Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.12 en 3.15) van toepassing. Artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet stelt dat het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders is. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandelingen.

Beleidskader

1. Bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen Moerkapelle (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle d.d. 16 juni 2009).
2. "Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart", vastgesteld door de raad op 29 november 2011.
3. B&W besluit van 27 februari 2012, waarin de grondslag voor "het kostenverhaal lanen en linten" is vastgelegd.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De gemeente heeft voor het kostenverhaal een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarin zijn afspraken neergelegd betreffende de procedure van het uitwerkingsplan, eventuele planschade en de kosten die voor de lint/ontsluiting en planstructuur aan de initiatiefnemer zijn doorberekend. De inkomsten uit deze overeenkomst (hoofdstuk 3 bepalingen inzake het bouwinitiatief van initiatiefnemer) worden geboekt op 68100000-340500 (Overige ontvangsten).



Andere betrokken afdelingen

grenswaardenprocedure De afdeling Financiën stemt in met het voorstel. De afdeling Openbare Werken is betrokken i.v.m. de nieuwe straat, de waterbestemming en de in het uitwerkingsplan opgenomen vloerpeilhoogtes voor de woningen. De Omgevingsdienst Midden-Holland neemt een separaat besluit aangaande de hogere

Communicatie

- de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling;
- de kennisgeving wordt geplaatst in Hart van Holland, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden
- het besluit tot vaststelling en het uitwerkingsplan worden elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aanpak

Na vaststelling worden het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan met bijbehorende stukken conform bovenstaande bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden tegen de vaststelling van het uitwerkingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Bijlagen

Uitwerkingsplan Lintzone Noordelijke Dwarsweg 94_ toelichting & regels (A13.002133)

Uitwerkingsplan Lintzone Noordelijke Dwarsweg 94_ verbeelding (A13.002169)