



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

vaststelling uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B"

registratienummer

B16.000478

collegevergadering

21/06/2016

raadsvergadering**afdeling**

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

P. van Hofwegen

bijlagen

openbaar

ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg		
wethouder H.A. Muller		
wethouder J.T.C. Vroegop -de Bruijne		
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting op de beslispunten

Het ontwerp uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B", waarin de realisatie van fase 2B van Zevenhuizen-Zuid met maximaal 88 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt, heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Het uitwerkingsplan met bijlagen kan nu worden vastgesteld.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De Nota van zienswijzen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" vast te stellen;
3. Het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.
4. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.



Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

De toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid/Koningskwartier maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle", dat op 16 juni 2009 is vastgesteld door de raad en op 11 augustus 2011 onherroepelijk is geworden. Dit is een globaal bestemmingsplan dat fasegewijs uitgewerkt dient te worden. Inmiddels zijn de uitwerkingsplannen fase 1A, fase 1B1 (Zevenrozenhof) en fase 2A onherroepelijk geworden. Het eerste deelgebied is gesitueerd op de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg en het tweede deelgebied is ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen gelegen, ten zuiden van het bedrijventerrein "Nijverheidscentrum". Dit deelgebied is inmiddels bewoond. Deelgebied 2A, bestaande uit 78 koopwoningen, is gelegen tussen de Bierhoogtweg, de Zuidplasweg en de toekomstige Van Oranje Nassaulaan, is inmiddels in aanbouw. De eerste woningen zullen hier in juni worden opgeleverd. Het plangebied van voorliggend ontwerpuitwerkingsplan, Zevenhuizen-Zuid fase 2B, sluit aan op fase 2A. Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg aan de zuidwestzijde en door de toekomstige Van Oranje Nassaulaan aan de zuidoostzijde. Verder ten zuiden van het plangebied is de N219 gelegen. Deze locatie valt buiten de invloedssfeer van de N219.

Op de planlocatie is de bestemming "Wonen - Uit te werken 1" van toepassing, waarbij met voorliggend ontwerpuitwerkingsplan medewerking kan worden verleend aan de realisatie van fase 2B van Zevenhuizen-Zuid geschikt voor 88 woningen. Deze fase wordt in twee bouwfases gerealiseerd. De noordoostelijke helft is de eerste bouwfase en wordt gerealiseerd door Thunnissen. In deze fase worden 21 sociale huurwoningen gebouwd, 8 twee-onder-één-kapwoningen en 24 kooprijwoningen. Woonpartners zal de sociale huurwoningen turn-key afnemen van Thunnissen. Bouwfase 2 betreft het zuidwestelijk deel. Hier zal de GOM Zuidplaspolder 6 twee-onder-één-kapwoningen, 8 geschakelde twee-onder-één-kapwoningen, 4 nultredenwoningen en 17 rijwoningen in verschillende beukmaten realiseren.





onderwerp

vaststelling uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 2B

registratienummer

B16.000478

• **Argumenten**

1.1 Ontvankelijk

De zienswijze is binnen de wettelijke reactietermijn ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

2.1 Zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze van de heer Laaij geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.1 Uitwerkingsregels

De raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft in 2009 de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid vastgelegd in bestemmingsplan Zuidplas West. De uitwerking van dit bestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zevenhuizen-West. Tevens voldoet het aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen-Zuid heeft vastgesteld. Ook voldoet het plan aan de watervergunning die door het hoogheemraadschap voor het hele plangebied is afgegeven. Voor de ontwikkeling is een duurzaamheidsplan opgesteld, welk plan als bijlage is in te zien.

3.2. Beeldkwaliteitsregels zijn bindend

Conform het gestelde in het moederplan zijn de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage bij de regels wordt vastgesteld. De regels van het uitwerkingsplan zijn bindend en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan.

3.3 Digitaal is leidend

Indien na vaststelling van het uitwerkingsplan de inhoud van het papieren en het digitale exemplaar tot een verschillende uitleg aanleiding geeft is het digitale plan leidend (artikel 1.2.3., lid 2 van het Bro).

4. Economisch uitvoerbaar

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), Synchroon en Thunissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelplan-overeenkomst, die is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Naast het uitwerkingsplan wordt de deelplanovereenkomst ter ondertekening aangeboden aan het college. De contractpartijen hebben reeds getekend. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het plan economisch uitvoerbaar. De anterieure overeenkomst wordt in een separaat collegevoorstel gelijktijdig aangeboden.

Beoogd effect

Het uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 88 woningen in het deelgebied fase 2B van Zevenhuizen-Zuid.

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.

Beleidskader

- Bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen Moerkapelle (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen Moerkapelle d.d. 16 juni 2014).
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid d.d. 4 februari 2014.



onderwerp

vaststelling uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 2B

registratienummer

B16.000478

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten en opbrengsten die de gemeente maakt voor de procedure en voor het bouw- en woningrijp maken worden voorlopig geboekt op de NIEGG Zevenhuizen-Zuid, grootboeknr. 68301350. Nadat de grondexploitatie voor fase 2B door de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV is geopend, zullen de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie worden verantwoord en de voorlopige boekingen op de NIEGG worden overgeheveld naar de grondexploitatie.

Andere betrokken afdelingen

Grondzaken is betrokken bij de anterieure overeenkomst. Beleid en Beheer Openbare Ruimte is betrokken bij de planvorming. Financiën stemt in met het voorstel.

Communicatie

- De indiener van de zienswijze zal schriftelijk op de hoogte worden gebracht dat het plan is vastgesteld;
- Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden;
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan wordt geplaatst in Hart van Holland, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- Het besluit tot vaststelling en het uitwerkingsplan worden elektronisch beschikbaar worden gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijke.plannen.nl.
- Binnen twee weken na dit besluit wordt er een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage gelegd.

Aanpak

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en het vastgestelde uitwerkingsplan en de bijlagen conform het bovenstaande bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagetermijn kunnen alleen nog belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze kenbaar te maken 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. Binnen twee weken na dit besluit wordt er een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage gelegd.

Bijlagen

- | | |
|---|------------|
| 1. Ingekomen zienswijze | 116.002596 |
| 2. Nota van zienswijzen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" | A16.000971 |
| 3. Toelichting uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" | A16.000975 |
| 4. Regels uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" | A16.000974 |
| 5. Bijlagen Regels | A16.000977 |
| 6. Verbeelding uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 2B" | A16.000976 |