



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp Vaststellen uitwerkingsplannen Zevenhuizen-Zuid fase 3 noord en zuid	registratienummer B17.000375
collegevergadering 11/07/2017	commissievergadering -
afdeling Ruimte	portefeuillehouder J. Hordijk
Paraaf afdelingshoofd + datum MB 04-07-2017	Bijlagen 10
	raadsvergadering -
	behandelend ambtenaar W. Kroek/W. Zwama
	openbaar ja
	besloten nee
	geheim nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting

Om de volgende fase van de woonwijk Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier) mogelijk te maken zijn de uitwerkingsplannen "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Noord" en "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Zuid" opgesteld. De ontwerpuitwerkingsplannen hebben al ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunt

1. De uitwerkingsplannen "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Noord" (NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid3nrd-Va01) en "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Zuid" (NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid3zd-Va01) met de bijbehorende bestanden zowel digitaal als in papieren vorm 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, ASR, Heijmans en Woonbron). Deze partijen



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplannen Zevenhuizen-Zuid fase 3 noord en zuid

registratienummer

B17.000375

ontwikkelen de gronden die zij in eigendom hebben, waaronder de planlocatie van fase 3, gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Van de (toekomstige) wijk Zevenhuizen-Zuid (Koningskwartier) zijn fasen 1A, 1B1, 2A en 2B al gerealiseerd. Fase 3 noord en fase 3 zuid vormen samen de volgende fase van deze woonwijk.

Fase 3 (noord en zuid samen) is groter dan de voorgaande fasen en maakt de realisatie van circa 270 woningen mogelijk. Zestig van deze vallen in de sociale huursector en worden door de ontwikkelaars opgeleverd aan Woonpartners. Het gaat om zogenaamde bebo's (benedenbovenwoningen) waarbij de benedenwoning bijzonder geschikt is voor senioren en de bovenwoning voor starters. Het programma bestaat verder uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Het deel ten zuiden van de centrale water en groen as is een voortzetting van de fasen 2A en 2B, waar de groene hoven het centrale thema zijn. In het duurzaamheidsplan en de oplegnotitie is beschreven dat er in deze fase een extra duurzaamheidsinspanning wordt gedaan.

• **Argumenten**

1.1 De plannen voldoen aan de regels

Fase 3 is de uitwerking van twee aan elkaar grenzende bestemmingsplannen: "Zuidplas West" en "Zuidplas-West, Zevenhuizen-Zuid 2". Deze zijn respectievelijk door de voormalige raad van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (2009) en de raad van de gemeente Zuidplas (2015) vastgesteld om de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid mogelijk te maken. De uitwerking van deze bestemmingsplannen is een collegebevoegdheid. De uitwerkingsplannen voldoen aan de uitwerkingsregels van deze twee bestemmingsplannen. De plannen voldoen ook aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen-Zuid heeft vastgesteld en aan de watervergunning die door het hoogheemraadschap voor het hele plangebied is afgegeven.

1.2 De ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd

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

• **Kanttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

De uitwerkingsplannen bieden een actueel juridisch-planologisch kader, waarmee de volgende fase van woonwijk het Koningskwartier in Zevenhuizen-Zuid mogelijk wordt gemaakt.

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 2009)
- Bestemmingsplan "Zuidplas West, Zevenhuizen-Zuid 2" (vastgesteld op 10 maart 2015)
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid (d.d. 4 februari 2014)

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden verantwoord op de grootboeknummers die zijn bedoeld voor de voorfinanciering van fase 3 en de deelplanoverstijgende 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 grondopbrengsten, plankosten- en rentevergoeding worden geboekt op de grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2015 en geopend op 1 januari 2016. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

Communicatie/Participatie

- de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan 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.

Kernboodschap voor Persbulletin

Het college heeft de uitwerkingsplannen "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Noord" en "Zevenhuizen-Zuid, fase 3 Zuid" vastgesteld. Hiermee wordt de realisatie van de volgende fase van de woonwijk Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) mogelijk gemaakt. Hier zullen ongeveer 270 woningen worden gebouwd, waarvan 60 in de sociale sector.

Aanpak

Na vaststelling worden het vaststellingsbesluit en de uitwerkingsplannen met bijbehorende stukken conform bovenstaande bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tijdens de inzageperiode 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 Raad van State. De uitwerkingsplannen treden een dag na afloop van de terinzagelegging in werking, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Bijlagen

- | | |
|---|--------------|
| 1. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord – Bijlagen bij de toelichting | (A17.001294) |
| 2. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord – Bijlagen bij de regels | (A17.001295) |
| 3. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord – Toelichting | (A17.001296) |
| 4. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord – Regels | (A17.001297) |
| 5. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord – Verbeelding | (A17.001298) |
| 6. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid – Bijlagen bij de toelichting | (A17.001299) |
| 7. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid – Bijlagen bij de regels | (A17.001300) |
| 8. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid – Toelichting | (A17.001301) |
| 9. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid – Regels | (A17.001302) |
| 10. Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid – Verbeelding | (A17.001303) |