



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5"

registratienummer

B19.000310

collegevergadering

23/07/2019

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

J. van Kleef/ P. van 't Loo

Paraaf afdelingshoofd + datum

MB 16/07/2019

Bijlagen

4

Openbaar, besloten of geheim:

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester S. Stoop		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Met dit uitwerkingsplan wordt de woningbouw van fase 5 binnen Zevenhuizen-Zuid (het Koningskwartier) gefaciliteerd. Het plan biedt het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van maximaal 78 woningen. Het uitwerkingsplan is gereed om vast te stellen.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5" (NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid5-Va01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5" geen exploitatieplan vast te stellen.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5"

registratienummer

B19.000310

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Voor de ontwikkeling van 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. Dit doen zij gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Van de (toekomstige) wijk Zevenhuizen-Zuid zijn diverse fasen ontwikkeld/ in ontwikkeling. Fase 5 vormt de volgende fase van deze woonwijk. Het betreffend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de bouw van maximaal 78 grondgebonden woningen.

• Argumenten

1.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het uitwerkingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals geduid in de plantoelichting (bijlage Z19.001692). Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid, zoals onder meer vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030 en de Woonvisie. Het plan biedt voldoende ruimte aan parkeerplaatsen. In het Masterplan Zevenhuizen-Zuid worden op de voorliggende planlocatie geen maatschappelijke voorzieningen geduid. Dit plan biedt derhalve geen ruimte aan maatschappelijke voorzieningen (deze voorzieningen worden elders in de wijk gerealiseerd). Er wordt gebruik gemaakt van de uitwerkingsregels, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zuidplas-West en het bestemmingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 4.

1.2 *Beeldkwaliteitsplan borgt ruimtelijke kwaliteit*

De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied zijn neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel uitmaakt van de planregels van het uitwerkingsplan. De regels van het uitwerkingsplan zijn bindend en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan.

1.3 *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). In de publicatie van de terinzagelegging van het vastgestelde uitwerkingsplan wordt deze toepassing ook kenbaar gemaakt.

2.1 *Het plan is economisch uitvoerbaar*

Onderdeel van dit uitwerkingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen, 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), Synchroon 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 5) maakt deel uit van deze overeenkomst. De deelplanovereenkomst voor fase 5 moet zijn ondertekend, voordat het college besluit het uitwerkingsplan vast te stellen. Dit is gebeurd. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig; het plan is economisch uitvoerbaar.

• Kanttekeningen

1.1 *Verankering van het aandeel sociale woningbouw blijft het uitgangspunt*

In fase 5 worden geen sociale woningen (sociale huur en sociale koop) voorzien. Voor het totale gebied Zevenhuizen-Zuid ligt een opgave van 30% sociale woningbouw (15% sociale huur + 15% sociale koop) voortvloeiend uit de Raamovereenkomst Zevenhuizen-Zuid en het bestemmingsplan



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5"

registratienummer

B19.000310

"Zuidplas-West". Tot en met fase 5 wordt een aandeel van 28% sociale woningbouw gerealiseerd, onderverdeeld in 13% sociale huur en 15% sociale koop. Het realiseren van 30% sociale woningbouw voor het totaal van Zevenhuizen-Zuid blijft het uitgangspunt.

Beoogd effect

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

Wettelijk kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet Geluidhinder

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas
- Woonvisie
- Beleidsregel Hogere Waarden Regio Midden-Holland
- Bestemmingsplan Zuidplas-West
- Bestemmingsplan Zevenhuizen-Zuid Fase 4

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Onderdeel van dit uitwerkingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen, 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), Synchroon 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 5) maakt deel uit van deze overeenkomst. De deelplanovereenkomst voor fase 5 moet zijn ondertekend, voordat het college besluit het uitwerkingsplan vast te stellen. Dit is gebeurd. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig; het plan is economisch uitvoerbaar.

Andere betrokken afdelingen

Omgevingsdienst Midden-Holland (afdeling Expertise & afdeling Bouw- en Woningtoezicht)

Communicatie/ participatie/ persbericht

Het ontwerpuitwerkingsplan is voor een periode van zes weken in papieren vorm en in digitale vorm ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 3 april 2019 gepubliceerd op de gemeentepagina van Hart van Holland en in de Staatscourant. De terinzagelegging vond plaats van 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van dit uitwerkingsplan ingediend. Het wettelijk voorgeschreven vooroverleg heeft tegelijkertijd plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een reactie van de Veiligheidsregio Hollands-Midden. Deze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan (beantwoording in paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting). Omdat van de andere wettelijke vooroverlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen -anders dan instemmende reacties- is in dit geval geen separate Nota van Beantwoording Zienswijzen en Vooroverlegreacties opgesteld.

Aanpak

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als in digitale vorm zijn. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid Fase 5"

registratienummer

B19.000310

gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te stellen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

Toelichting (+bijlagen) uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 5 (Z19.001692)

Regels (+bijlagen) uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 5 (Z19.001694)

Verbeelding uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 5 (Z19.001695)

Hogere waarden besluit Zevenhuizen-Zuid fase 5 (Z19.001696)