



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8

registratienummer

B21.000401

collegevergadering

20/07/2021

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

Jan Hordijk

behandelend ambtenaar

Freerk Kiesow-Botyanovska

Paraaf clustermanager + datum

EL, 12-07-2021

Bijlagen

7

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

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

Toelichting

Bijgesloten uitwerkingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor woningbouw in deelplan Fase 8 van nieuwbouwlocatie Zevenhuizen Zuid. Het betreft de realisatie van 277 woningen en bijbehorende groen-, water- en verkeersvoorzieningen. De planprocedure is zo ver gevorderd, dat de betreffende planstukken vastgesteld kunnen worden.

Beslispunten

1. De 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8' vast te stellen (zie bijlage A21.001195) en toe te voegen aan de toelichting van dit uitwerkingsplan.
2. Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied van uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' (bijlage A21.001198) ongewijzigd vast te stellen, toe te voegen aan de toelichting van dit uitwerkingsplan en per separaat raadsbesluit toe te voegen aan de Welstandsnota Zuidplas 2015.
3. Het uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.1892.UpZevenhZuid8-Va01' gewijzigd 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, Synchroon en de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een samenwerking tussen AM, Amvest, Heijmans en Woonbron). Deze partijen ontwikkelen de gronden die zij in eigendom hebben, waaronder gronden in deelplangebied fase 8, gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Van de (toekomstige) wijk Zevenhuizen-Zuid zijn diverse bouwfasen afgerond respectievelijk in ontwikkeling. Fase 8 vormt de volgende fase van dit realisatieproces. Ter voorbereiding van deze planfase is het nu voorliggende uitwerkingsplan 'Zevenhuizen-Zuid - Fase 8' opgesteld. De bijbehorende planstukken bieden het planologisch-juridisch kader voor de bouw van maximaal 277 woningen en de realisatie van openbaar groen, oppervlaktewater en delen van het lokale wegennet.

De planprocedure voor het uitwerkingsplan is inmiddels zo ver gevorderd, dat de bijbehorende planstukken ter vaststelling kunnen worden aangeboden. Met onderhavig B&W-advies wordt aan het college gevraagd het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' gewijzigd vast te stellen.

- **Argumenten**

1.1 De planstukken voor uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' voldoen aan de beginselen van een en zijn gereed voor vaststelling

De planstukken voor het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' zijn gebaseerd op diverse bestuurlijke en juridische kaders. De belangrijkste elementen daarin vormen de omgevingsvisies van de landelijke en provinciale overheid, de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland maar ook beleidsnota's en verordeningen van betrokken water- en leidingenbeheerders. Daarnaast is er sprake van overkoepelende beleidsnota's en plannen op gemeentelijk niveau, waaronder de Structuurvisie Zuidplas 2030 en een tweetal paraplubestemmingsplannen.

De juridische basis voor de uitwerkingsplannen in Zevenhuizen Zuid vormt het moederplan bestemmingsplan 'Zuidplas-West'. De hierin opgenomen planregels bepalen de hoofdbestemmingen en functies in Zevenhuizen Zuid, waaronder de woon-, groen-, water- en verkeersbestemmingen maar ook maatschappelijke bestemmingen of gebieden met een zekere functiemenging.

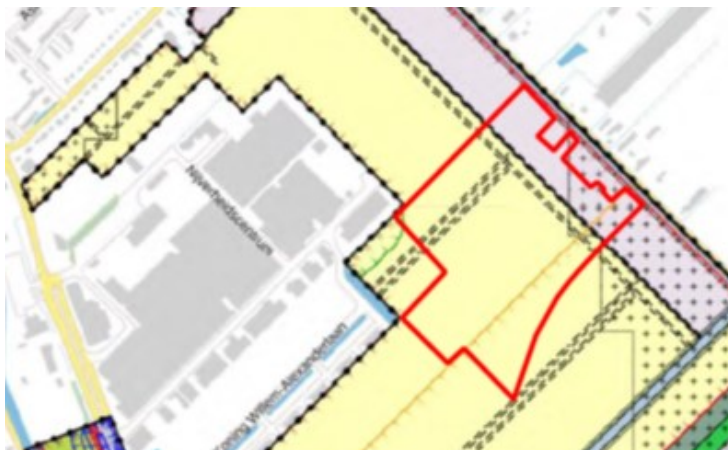


Fig. 1:
ligging plangebied Fase 8 in het
bestemmingsplan Zuidplas West



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8

registratienummer

B21.000401

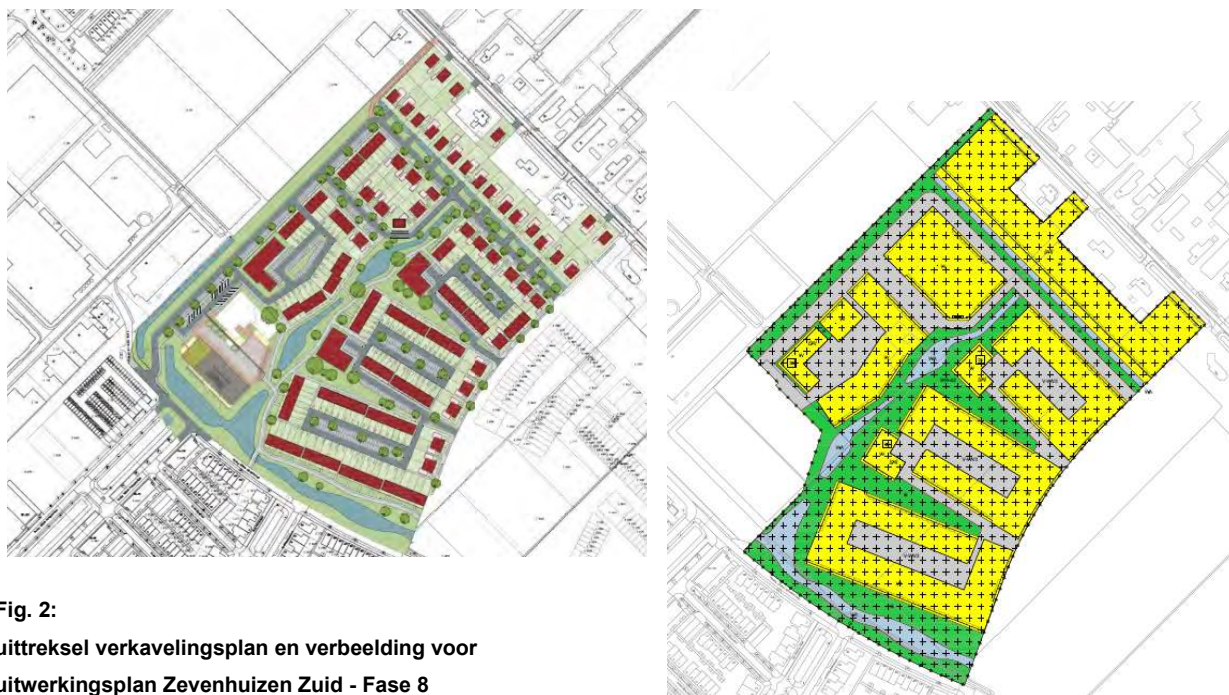


Fig. 2:
uittreksel verkavelingsplan en verbeelding voor
uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8

De planontwikkeling voor Fase 8 voorziet - zoals vermeld - in een juridisch kader voor de bouw van 277 woningen in het oostelijke deel van Zevenhuizen Zuid. Het woningbouwprogramma bestaat daarbij uit 78 appartementen, 23 vrijstaande woningen, 36 half vrijstaande woningen en een resterend aantal rijtjeswoningen. De woningen worden gesitueerd in een robuuste groene hoofdstructuur bestaande uit een brede groene zoom aan de zuidwestzijde van het plangebied, een centrale groenzone met een licht meanderende waterpartij in het hart van het plangebied en een hierop aansluitende laan met hoofdwatergang evenwijdig aan de vrijstaande woningen in de lintzone van de Knibbelweg.

Opzet, maatvoering en effecten van bovenstaande stedenbouwkundige ontwikkeling zijn getoetst aan de hiervoor genoemde beleidskaders, waaronder ook relatief nieuwe kaders zoals de Stikstofwet en besluitvorming ter borging van nieuwe natuurdoelen in een Natura 2000-gebied van de regio Midden-Holland. Daarnaast is rekening gehouden met tal van sectorale wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie (zie de paragrafen 2 t/m 4 van de toelichting op onderhavig uitwerkingsplan). Op basis van deze toetsing is de conclusie geoorloofd, dat het ontwikkelingsvoorstel voor Fase 8 voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het college wordt dan ook voorgesteld, om met het thans voorliggende uitwerkingsplan in te stemmen.

Na vertaling van het stedenbouwkundig plan in concept-planstukken voor Fase 8 heeft in de periode 30 maart t/m 26 april 2021 het vooroverleg plaatsgevonden ex artikel 3.1.1 Bro. Daarbij zijn de zogenaamde vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld, om op de planstukken te reageren. Door water-respectievelijk leidingenbeheerders is in dit kader aangegeven, dat de planregels in overeenstemming zijn met het door hen gestelde beleidskader, of dat het beleidskader door de bepalingen niet wordt geraakt. Inhoudelijke reacties zijn enkel van de Veiligheidsregio Midden-Holland en de GGD Hollands Midden ontvangen. Beide instanties kunnen instemmen met de realisatie van woningbouw in het plangebied van Fase 8 en hebben geen verzoeken tot wijzigingen van het juridisch-planologische kader kenbaar gemaakt.



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8

registratienummer

B21.000401

Na afronding van het vooroverleg hebben de planstukken in de periode 13 mei t/m 23 juni 2021 ter inzage gelegen in het kader van de wettelijk bepaalde zienswijzenprocedure. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is door één inwoner gebruik gemaakt. Reclamant verzoekt met zijn zienswijze niet om een wijziging van de planregels of verbeelding van het uitwerkingsplan, maar om het herstel van een watergang aan de noordwestzijde van het plangebied.

Toetsing van de zienswijze heeft tot het inzicht geleid, dat de wens van reclamant binnen de ter plaatse aangewezen bestemming "Groen" gerealiseerd kan worden. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding voor een wijziging van de planstukken. Voor nadere details omtrent deze afweging wordt hier kortheidshalve verwezen naar de 'Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8'.

2.1 Beeldkwaliteitsplan borgt ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het plangebied van fase 8 zijn net als in de overige planfasen neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat net als de planstukken als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hoofddoel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de toekomstige woningbouw maar ook voor de realisatie van groen-, water- en verkeersvoorzieningen.

Toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aan het beeldkwaliteitsplan wordt juridisch gezien geborgd door de Welstandsnota. Volgens paragraaf 1.5 van deel A van deze nota dient de gemeenteraad bij nieuwe stedenbouwkundige projecten een aanvulling op deze nota vaststellen. Uitzondering hierop zijn uitwerkingsplannen, waarvoor de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan aan burgemeester en wethouders is toegekend (citaat: "*In sommige gevallen, uitwerkingsplannen, is het vaststellen van het beeldkwaliteitskader een bevoegdheid van het college.*"). Verder wordt bepaald, dat de toetsingskaders van deze beeldkwaliteitsplannen van toepassing zijn tot 5 jaar na oplevering van de betreffende nieuwbouwprojecten. Daarna is de onderliggende welstandscategorie van toepassing zoals die in de welstandsnota is vastgelegd.

Tijdens de uitwerking van eerdere planfasen en de voorbereiding van het ontwerp-uitwerkingsplan voor Fase 8 is bepaald, dat het bouwen van woningen alleen mogelijk is; indien aan de vereisten van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt voldaan. Deze voorwaardelijkheid werd verankerd in de bijlage van de betreffende planregels en een voorwaardelijke bepaling in de bestemming "Wonen" (voor het plangebied van Fase 8 was dit het bepaalde in artikel 7.2.1 van het ontwerpuitwerkingsplan).

Omdat aan deze bepaling geen eindtermijn werd gekoppeld, zou vaststelling van deze regeling ertoe leiden, dat toetsing aan beeldkwaliteitscriteria niet meer aan de in de welstandsnota genoemde termijn van 5 jaar en het daarop volgende welstandsregime gaat plaatsvinden, maar aan het beeldkwaliteitsplan van de betreffende planfase (zie ook het recente juridische geschil rond de toetsing van een bouwplan voor het adres Anjerlaan 6 in Zevenhuizen). Een dergelijke wijziging van het welstandsbeleid is echter niet de bedoeling noch de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Om deze discrepantie weg te nemen, worden voor onderhavig uitwerkingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

- het beeldkwaliteitsplan wordt niet als bijlage 2 in de planregels van het uitwerkingsplan 'Schoolloccatie Koningskwartier' opgenomen
- het beeldkwaliteitsplan wordt echter wel als ambitiedocument toegevoegd aan de toelichting van het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid Fase 8'.



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8

registratienummer

B21.000401

2.2 Het beeldkwaliteitsplan kan worden toegevoegd aan de Welstandsnota Zuidplas 2015

Vanwege het feit dat vaststelling en aanvulling van de welstandsnota een raadsbevoegdheid is, wordt het beeldkwaliteitsplan (dat na vaststelling onderdeel gaat worden van de welstandsnota) separaat aan de raad ter besluitvorming aangeboden. Het daarvoor noodzakelijke besluit kan na afloop van de beroepstermijn worden genomen.

3.1 Het uitwerkingsplan is gereed voor vaststelling

Onderhavig uitwerkingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de realisatie van deelplan Fase 8 van de wijk Koningskwartier. Tegelijk met deze planstukken is in de afgelopen maanden ook een uitwerkingsplan voor een aangrenzende maatschappelijke voorziening opgesteld. De daarbij horende planstukken zijn samengevat in het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier', dat in een separaat besluit ter vaststelling wordt aangeboden.

3.2 Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Zuidplaspolder, en daarmee ook Zevenhuizen-Zuid, is een in de Crisis- en herstelwet (Chw) aangewezen project. Als gevolg hiervan zal de bestuursrechter bij eventueel ingesteld beroep, binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw) tot een besluit komen. In de publicatie van de vaststelling van het uitwerkingsplan wordt de toepassing van de Chw ook kenbaar gemaakt.

3.3 Opstellen van een plan-MER is niet nodig

Bij de besluitvorming omtrent het uitwerkingsplan dient door B&W een apart besluit te worden genomen ten aanzien van de vraag, of de planontwikkeling van Fase 8 aan een milieu-effectbeoordeling moet worden onderworpen; e.e.a. naar aanleiding van een wijziging van de MER-regelgeving per 16 mei 2017. Een dergelijk besluit is door B&W op 11 mei jl. genomen. Op basis van dat besluit is vast komen te staan, dat voor plangebied Fase 8 geen separate milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

3.4 Het plan is economisch uitvoerbaar

Onderdeel van de voorbereiding van onderhavig uitwerkingsplan was ook een toets van de economische uitvoerbaarheid ervan. Naar aanleiding van deze toets hebben B&W op 11 mei jl. geconstateerd, dat planrealisatie van Fase 8 plaats vindt op basis van deelplanovereenkomsten, waaraan alle ontwikkelende partijen zich committeren resp. gecommitteerd hebben. Deze zijn aan te merken als anterieure overeenkomsten in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierdoor is de economische haalbaarheid van de deelplanontwikkeling geborgd en hoeft voor onderhavig plangebied geen separate exploitatie-overeenkomst gesloten te worden.

3.5 Het uitwerkingsplan draagt bij aan de realisatie van een aantal volkshuisvestelijke doelstellingen

In totaal worden in Fase 8 277 woningen gerealiseerd. Daarvan zijn er 78 sociale huurappartementen, ofwel 28%. Dat is in lijn met de woonvisie waarin is vastgelegd dat we het huidige aandeel van 28% sociale huur in de totale woningvoorraad op peil willen houden. Daarnaast worden 12 betaalbare koopwoningen gebouwd. Met een aandeel van 4% is dat lager dan beleidsmatig gewenst, maar realisatie van betaalbare koop is momenteel vanwege sterk gestegen bouwkosten uiterst lastig.

- **Kanttelingen**

Niet van toepassing



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

- Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-West"
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Woonvisie 2018-2025;
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden verantwoord op projectnummer 7235, die is bedoeld voor de voorfinanciering van fase 8 en de deelplan overstijgende 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 grondinbreng, plankosten- en rentevergoeding worden geboekt op de grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2015 en geopend op 1 januari 2016 (projectnummer 1480).

Andere betrokken clusters

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

Communicatie/ participatie

De zienswijzenprocedure voor de planstukken is doorlopen en geconstateerd kan worden, dat de planstukken geen aanleiding hebben gegeven tot indiening van een zienswijze. Het vaststellingsbesluit voor onderhavig uitwerkingsplan zal op de hiervoor gebruikelijke manier worden gepubliceerd.

Aanpak

Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Specifieke voorlichting naar aanleiding van de zienswijzenprocedure is niet noodzakelijk, omdat voor onderhavig uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Bijlagen

1. A21.001195 Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen
Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8
2. A21.001196 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 - toelichting
3. A21.001197 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 - toelichting - bijlagen 1 t/m 8
4. A21.001198 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 - toelichting - bijlage 9
5. A21.001199 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 - toelichting - bijlage 10
6. A21.001200 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Fase 8 - regels
7. A21.001201 Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid - Fase 8 - verbeelding