



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1 en Beeldkwaliteitplan

registratienummer

B13.000525

collegevergadering

15/10/2013

commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VROM

portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

W. Zwama

paraaf afdelingshoofd + datum

ldp 10-10-2013

bijlagen

5

openbaar

besloten

geheim

mede paraaf Fin 10-10-2013 de

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		<i>10/10</i> <i>Beeldkwaliteitsplan?</i>
wethouder J.A. Verbeek		<i>11/10</i>
wethouder M. Bosman	<i>ms 10/10</i>	
wethouder A. Hazelebach	<i>11/10</i>	
gemeentesecretaris J. Brinkman	<i>10/10</i>	

Toelichting op de beslispunten

Door middel van een uitwerkingsplan kan medewerking worden verleend aan de ontwikkeling van de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid. Het ontwerp-uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 1" heeft vanaf 8 augustus 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee vooroverleg reacties en drie zienswijzen ingediend. Deze geven geen aanleiding voor wijzigingen aan het ontwerp uitwerkingsplan. Voorgesteld wordt om het uitwerkingsplan ongewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt een beeldkwaliteitplan voor de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid ter vaststelling aangeboden. Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld om sturing te geven bij de architectonische uitwerking van het stedenbouwkundige plan.



Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, fase 1" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het "NL.IMRO.1892.UpZevenh Zuidfase1-Va01" met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.
2. Vaststellen van het "Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-zuid - fase 1"
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
4. Besluiten om bijlage 2 geheim te verklaren.

Inhoud van het voorstel

Aanleiding

Toelichting op het uitwerkingsplan

De toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid maakt deel 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. Het betreft een globaal bestemmingsplan dat fasegewijs uitgewerkt dient te worden. Op de planlocatie zijn de bestemmingen "Woongebied – Uit te werken 1" en "Lintzone - Uit te werken" van toepassing. Deze bestemmingen zijn uitgewerkt in het onderhavig uitwerkingsplan, waarmee medewerking kan worden verleend aan de realisatie van de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid met circa 85 woningen.

De planlocatie bestaat uit het voormalige glastuinbouwbedrijf "Zevenrozenhof", waarvan de gemeente de kavels kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen onder sectie E, nummer 1456, 1457 en 1458 en 908 in eigendom heeft. De kavels 1459, 1460 en 1461 zijn in particulier bezit en worden particulier ontwikkeld. De locatie is globaal gelegen in de hoek Knibbelweg Noordelijke Dwarsweg nabij de Welkoop te Zevenhuizen.

Het uitwerkingsplan is flexibel opgesteld, zodat er enige ruimte is bij de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van het plan.

Vooroverleg en Zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid fase 1" vanaf 8 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee vooroverlegreacties en drie zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde "nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen ontwerp uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 1" worden deze behandeld. De vooroverlegreacties en zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld. Om privacyredenen zijn de namen van de reclamanten geanonimiseerd. Deze worden in een niet openbare bijlage weergegeven.

Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid - fase 1

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden voor de uitwerking opgenomen. Onderdeel hiervan is dat het college regels voor architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes vastlegt in een beeldkwaliteitplan. Voor de bestemming "Wonen-Lintzone" is het reeds vastgestelde "Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart" van kracht. Voor de projectmatig te ontwikkelen kavels binnen de bestemming "Wonen" zijn deze neergelegd in het "Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid – fase 1".



Op- en aanmerkingen door burgemeester en wethouders bij adviezen en/of memo's

Burgemeester Kats

Wethouder Verbeek

Wordt hier de brug Suidragstpolder
niet betaald?

Wethouder Bosman

Wethouder Hazelebach

Op- en aanmerkingen door burgemeester en wethouders
B&W-vergadering, d.d. 14 OKTOBER 2013



Memo



onderwerp
Vragen college Z-Z fase 1

datum
14/10/2013

kenmerk
A13.003863

ter attentie van
college B&W

kopie aan
-

Bijlage
-

afzender
W. Zwama

telefoon
0180-639915

e-mail
w.zwama@zuidplas.nl

afdeling
VROM

Door het college zijn de volgende vragen gesteld bij het collegeadvies over de vaststelling van het uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitplan voor de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid:

Burgemeester: "Beeldkwaliteitplan?"

Antwoord: Het beeldkwaliteitplan is donderdag toegevoegd. Waarschijnlijk zat het er nog niet bij toen de burgemeester de stukken doornam.

Jan Verbeek: Wordt de brug over de Ringvaart hier uit betaald?"

Antwoord: Ter vaststelling liggen het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitplan voor de eerste fase voor. Deze 2 documenten vormen de planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste fase. De gemeente zal 1 mio van de in totaal geraamde 4 mio voor de brug over de moeten Ringvaart betalen. De bedoeling is dat de gemeente dit betaald uit het (nog te vullen) Fonds Bovenwijks. Vanuit de grondexploitatie van de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid zal ruim 2 ton aan het fonds worden afgedragen. De resterende 8 ton moeten uit latere fasen van Zevenhuizen-Zuid komen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een raamovereenkomst voor de totale ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid (waaronder de eerste fase), daarin worden afspraken vastgelegd over een bijdrage van 10 euro per vierkante meter uitgeefbare grond voor het Fonds Bovenwijks. Voor heel Zevenhuizen-Zuid gaat het dan om een afdracht van circa 2 mio.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1 en Beeldkwaliteitplan

registratienummer

B13.000525

Dit beeldkwaliteitplan is in nauw overleg met de beoogde ontwikkelaars van de eerste fase tot stand te komen. In plaats van stringente regels vast te leggen, is er voor gekozen om doelstellingen met te verwoorden in het beeldkwaliteitplan.

In essentie beoogt het beeldkwaliteitplan van de eerste fase van de wijk Zevenhuizen Zuid een afgeronde woonbuurt te maken, dat nauwkeurig wordt ingepast in de bestaande structuur van het dorp. Er is sprake van diverse woningcategorieën en verschillende verschijningsvormen in de architectuur, waarbij een bescheiden en ingetogen architectuur wordt nagestreefd. Enige geleiding in vormgeving en kleuren van de woonblokken is uitgangspunt om de bewoners een herkenbare woonplek en verbondenheid met de buurt te bieden. Met de inrichtingsprincipes uit het beeldkwaliteitplan wordt beoogd om interessante openbare ruimten toe te voegen aan het dorp.

Kostenverhaal

Onderdeel van een uitwerkingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ervan. Normaliter wordt een bestemmingplan 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 aangewezen om het kostenverhaal anderszins te verzekeren.

Voor de ontwikkeling op particuliere gronden binnen het exploitatiegebied is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Deze is op 29 juli 2013 ondertekend. Voor het kostenverhaal op de gemeentelijke gronden zijn twee opties mogelijk. De gemeente is momenteel in onderhandeling over een samenwerkingsovereenkomst. Onderdeel van de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen is het oprichten van een ontwikkelentiteit die de grondexploitatie voor de eerste fase zal voeren. Afhankelijk van het besluit op dit punt, bestaan de volgende opties:

1. *Niet oprichten van een ontwikkelentiteit.* In dit geval zal de grondexploitatie van fase 1 door de gemeente worden gevoerd. Hierbij is sprake van actief grondbeleid en zal het kostenverhaal plaatsvinden middels het uitgeven van bouwrijpe kavels. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.
2. *Oprichten van ontwikkelentiteit.* In dit geval worden de gemeentelijke gronden ingebracht in een ontwikkelentiteit en zal de grondexploitatie gezamenlijk met marktpartijen worden gevoerd. Het oprichten van de ontwikkelentiteit zal onder de raamovereenkomst worden vormgegeven in een deelplanovereenkomst voor fase 1. Hierbij kan laatstgenoemde worden gezien als anterieure overeenkomst voor de betreffende fase. Ook in dit geval is het kostenverhaal conform de Wro anderszins verzekerd.

Over beide bovengenoemde scenario's heeft besluitvorming in de raad plaatsgevonden op 24 september besluitvorming plaatsgevonden.

In beide gevallen is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het plan economisch uitvoerbaar.



Argumenten

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.
2. *In het Beeldkwaliteitplan worden de uitgangpunten voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied bepaald.*
3. *Het plan is economisch uitvoerbaar.*
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, op 19 april 2011 is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.
4. *Bescherming persoonsgegevens*
Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan dient als bijlage gepubliceerd te worden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanuit de Wet Bescherming persoonsgegevens mogen de namen van reclamanten niet op internet worden gepubliceerd. De namen van reclamanten staan om die reden in een geheime bijlage.

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 van toepassing. Voor het beeldkwaliteitplan is Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing

Beleidskader

1. Bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen Moerkapelle (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle d.d. 16 juni 2009).
2. Grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid fase 1A1 (vastgesteld door de raad op 24 september 2013).

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De gemeente heeft voor het kostenverhaal met betrekking tot de ontwikkeling van de particuliere gronden een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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).

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden een grondexploitatie Zevenhuizen-Zuid fase 1A1 geopend. De uitgaven en inkomsten die ten aanzien van deze ontwikkeling worden gedaan en ontvangen, zullen hierop worden geboekt.



Andere betrokken afdelingen

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.

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.
- het beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid – fase 1 op grond van de inspraakverordening vrijgeven voor inspraak en dit bekendmaken via het Hart van Holland en de gemeentepagina.

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. Op grond van de inspraakverordening wordt het beeldkwaliteitplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen een beeldkwaliteitplan is geen beroep mogelijk.

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

1. Nota van beantwoording Zienswijzen uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid – fase 1 (A13.003731)
2. Lijst met reclamanten (**Geheim**) (A13.003732)
3. Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1 - toelichting & regels (A13.003733)
4. Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 1 - verbeelding (A13.003734)
5. Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid - fase 1 (A13.003735)

