

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: A. Ingwersen		Opgesteld door: Axel van Luijk, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Collegevergadering: 13 november 2018	Registratienummer: 18.21275	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan "De Verwondering - Zuidereiland"		

Korte toelichting onderwerp

Het wijzigingsplan voorziet in de realisering van maximaal 37 woningen (vrijstaand en twee-aan-een-gebouwd) en een aantal maatschappelijke voorzieningen.

Advies:

1. a) In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;
b) Het wijzigingsplan "De Verwondering-Zuidereiland" (met identificatienummer NL.IMRO.0569.wpNWVverwZueiland-va01) ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen milieu-effect-rapportage vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vastgestelde wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

**Handtekening advies
akkoord afdelingsmanager**

**Handtekening advies
akkoord gemeentesecretaris**

Besluit college van B&W



Conform advies.

Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord



Inleiding/Aanleiding

Het wijzigingsplan “De Verwondering-Zuidereiland” is gereed om te worden vastgesteld door uw college.

De gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, maken deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “De Verwondering” dat op 25 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Ingevolge dat bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Het realiseren van woningen en maatschappelijke voorzieningen op het Zuidereiland is in strijd met deze agrarische bestemming. Voor het plangebied is echter een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen die wijziging van de agrarische bestemming door uw college in (onder meer) de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Water' en 'Woongebied-2' mogelijk maken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Het voorliggende wijzigingsplan omvat de laatstgenoemde bestemmingen ten behoeve van de realisering van maximaal 37 woningen (vrijstaand en twee-aan-een-gebouwd), een aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder een ruimtereservering voor bijvoorbeeld een IKC, en water. Voor het ontwerp van het wijzigingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, wordt verwezen naar bijlage 1.

Het wijzigingsplan is gebaseerd op het 'Stedenbouwkundig plan Noorder- en Zuidereiland' dat op 14 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld (zie bijlage 2 bij dit advies). Er is in het wijzigingsplan geen beeldkwaliteitsplan opgenomen; dit is conform het stedenbouwkundige plan (zie bladzijde 10 van dat plan).

De marketingactiviteiten met betrekking tot het Zuidereiland zijn gestart; de verkoop van de kavels is gestart op 1 november jl.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het wijzigingsplan zal de realisering van maximaal 37 woningen, maatschappelijke voorzieningen en water op het Zuidereiland mogelijk te maken.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

- Het besluit van de gemeenteraad van 25 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Verwondering” met daarin de wijzigingsbevoegheid van uw college tot wijziging van de agrarische bestemming voor het Zuidereiland in onder meer de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Water’ en ‘Woongebied-2’;
- Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2017 tot vaststelling van het ‘Stedenbouwkundig plan Noorder- en Zuidereiland’;
- Het besluit van uw college van 5 juni 2018 om in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan en om het ontwerp toe te zenden aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en het ontwerp gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

- Er heeft op 4 oktober 2017 een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden waar toelichting op het plan is gegeven en vragen zijn beantwoord;
- De Omgevingsdienst West-Holland heeft geadviseerd betreffende de milieuaspecten;
- Het ontwerpwijzigingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands-Midden; genoemde instanties hebben geen bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling; wel wordt ten behoeve van de uitvoering een aantal aandachtspunten meegegeven die de inhoud van het wijzigingsplan niet raken; in de toelichting zullen de aandachtspunten worden vermeld (met name betreffende vergunningverlening, verplichte meldingen, aanwezigheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid plangebied);
- Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 6 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen; er zijn gedurende die termijn drie zienswijzen ingediend bij uw college (zie voor de zienswijzen en de beantwoording ervan de bijlagen 3 en 4).

Duurzaamheidsaspecten

Het Zuidereiland wordt gasloos ontwikkeld met de kanttekening dat er nog een keuze gemaakt moet worden over de uiteindelijke energie/verwarmingsoplossing. Er staan twee mogelijke varianten open: één waarbij op kavelniveau een individuele oplossing moet worden gerealiseerd of één waarbij er een collectieve oplossing wordt gerealiseerd met een warmtenet. De keuze voor een bepaald energie/verwarmingssysteem heeft geen gevolgen voor de inhoud van het voorliggende wijzigingsplan.

Naar aanleiding van de bij de vaststelling van het bestemmingsplan “De Verwondering - Noordereiland” op 12 juli 2018 door de raad aangenomen motie “De regen van morgen” kan nog worden opgemerkt dat een folder in voorbereiding is waarin bij kavelkopers het belang van een duurzame en klimaatbestendige inrichting van de kavels onder de aandacht wordt gebracht. Dit zal onderdeel worden van een algemener gemeentelijk klimaatbeleid dat ook nog in voorbereiding is. Ook op dit moment wordt dit aspect bij de kavelverkoop reeds vermeld.

Varianten met argumenten voor en tegen

De raad heeft in het voortraject keuzes gemaakt over de inrichting van het Zuidereiland (het ‘Stedenbouwkundig plan Noorder- en Zuidereiland’). Het voorliggende ontwerpwijzigingsplan geeft daaraan de juridisch-planologische uitwerking. Varianten zijn niet aan de orde.

Voorgesteld advies

1. a) In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;

b) Het wijzigingsplan “De Verwondering-Zuidereiland” (met identificatienummer NL.IMRO.0569.wpNWVverwZueiland-va01) ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;

Er zijn bij uw college drie zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan (bijgevoegd). Twee zienswijzen hebben betrekking op de in de noordoostelijke hoek van het plangebied aangewezen bestemming “Maatschappelijk” (bijvoorbeeld voor de realisering van een IKC). Eén zienswijze heeft betrekking op de aanpassing van de sloot langs de oostrand van het plangebied. De zienswijzen geven geen aanleiding het wijzigingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen.

2. Geen milieu-effect-rapportage vast te stellen.

Met dit wijzigingsplan wordt de realisering van woningen, maatschappelijke voorzieningen en water mogelijk gemaakt waarvoor in het 'moederplan' “De Verwondering” (2013) in de vormvrije m.e.r.-beoordeling reeds geconcludeerd is dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieu-effecten. Daarmee geldt ook voor dit wijzigingsplan dat significant negatieve effecten uitgesloten kunnen worden. Op basis van de Wet implementatie herziening m.e.r.-richtlijn dient het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) over dit plan (bij de vaststelling ervan) een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het ‘moederplan’ (bestemmingsplan “De Verwondering”) op 25 april 2013 reeds besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De gronden binnen het bestemmingsplan 'De Verwondering' zijn immers voor het grootste deel eigendom van de gemeente. De gemeente bepaalt de fasering en verdere uitwerking van het bouwplan, maakt de gronden bouw- en woonrijp en geeft de gronden uit voor de realisatie van woningen c.a. De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden. Voor eventuele tekorten op haar grondexploitaties treft de gemeente een voorziening (grondexploitatie “GZ 25 De Verwondering”).

Voor wat betreft de vier kavels in de zuidwestelijke hoek van het plangebied die geen eigendom zijn van de gemeente, kan worden opgemerkt dat daarmee voor de gemeente geen te verhalen kosten zijn gemoeid.

4. Het vastgestelde wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Als uw college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, moet dat gepubliceerd worden. Het vastgestelde wijzigingsplan ligt dan zes weken ter inzage. Gedurende die termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door de indieners van zienswijzen. Het wijzigingsplan zal na afloop van de beroepstermijn in werking treden, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend.

Kantttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

In het collegeadvies “Vrijgeven ontwerp wijzigingsplan “De Verwondering-Zuidereiland” voor overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en terinzagelegging” (college 5 juni 2018; 18.10401) zijn nog kanttekeningen geplaatst op de onderwerpen “geluid” en “rugstreeppad”. Daarover kan nu het volgende worden vermeld.

Geluid

De Laan der Verwondering loopt door het plangebied. Dit betreft een weg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Dientengevolge is een onderzoek ingesteld naar de gevelbelasting van de beoogde woningen en maatschappelijke voorzieningen langs deze weg. Uit akoestisch onderzoek is inmiddels gebleken dat bij een aantal geprojecteerde woningen en geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen aan weerszijden van de Laan der Verwondering de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Er is daarom door de Omgevingsdienst West-Holland namens uw college bij besluit van 31 oktober jl. voor die locaties een hogere waarde geluid (maximaal 53 dB) vastgesteld teneinde het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan te kunnen uitvoeren (zie voor het besluit bijlage 5).

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid is tegelijkertijd met het ontwerp van het voorliggende wijzigingsplan ter inzage gelegd. Het besluit hogere waarde zal worden genomen voorafgaande aan danwel gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggend wijzigingsplan.

Rugstreeppad:

Het plangebied is een leefgebied van de rugstreeppad. De ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vanwege de aantasting van het leefgebied van de rugstreeppad liep af op 24 juli jl. Aanvankelijk werd er dan ook van uitgegaan dat er een nieuwe ontheffing aangevraagd moest worden bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Het plangebied is echter inmiddels binnen de looptijd van de verleende ontheffing (tot 24 juli 2018) "leeg" gemaakt en onbereikbaar gemaakt voor de padden. Er is dan ook geen reden om een nieuwe ontheffing aan te vragen. Bij wijze van compensatie zijn in de nabijheid van het plangebied paddenpoelen gerealiseerd met natuurvriendelijke oevers en naastgelegen vergraafbare puin- en zandwallen.

Financiële, juridische en personele gevolgen

De gemeente is als eigenaar van het overgrote deel van de grond de ontwikkelende partij. Voor wat betreft de vier kavels in de zuidwestelijke hoek van het plangebied die geen eigendom zijn van de gemeente, kan worden opgemerkt dat daarmee voor de gemeente geen te verhalen kosten zijn gemoeid.

Alle kosten betreffende de ontwikkeling van het Zuidereiland zijn opgenomen in grondexploitatie "GZ 25 De Verwondering" (incl. eventueel uit te betalen vergoedingen van planschade).

Tekst voor het collegepersbericht

Het wijzigingsplan "De Verwondering-Zuidereiland" voorziet in de wijziging van de huidige agrarische bestemming voor het Zuidereiland in de bestemmingen "Woongebied", "Maatschappelijk" en "Water". Aldus wordt de realisering van maximaal 37 woningen (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen) mogelijk gemaakt. Ook voorziet het wijzigingsplan voor drie locaties in de realisering van nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen en in de realisering van water. Na de vaststelling van wijzigingsplan door burgemeester en wethouders wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn bestaat voor de degenen die een zienswijze hebben ingediend, de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpwijzigingsplan "De Verwondering-Zuidereiland" (verbeelding, regels en toelichting; 23 juli 2018);
2. Stedenbouwkundig plan Noorder- en Zuidereiland (31 oktober 2017);

3. Zienswijzen;
4. Nota van beantwoording zienswijzen;
5. Besluit Omgevingsdienst West-Holland (namens uw college) d.d. 31 oktober 2018 vaststelling hogere waarde geluid.