

Raadsvoorstel**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg te Zevenhuizen"

Registratienummer

R15.000028

Raadsvergadering

14/04/2015

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams

Datum

12/03/2015

bijlagen

7

Openbaar

ja

Geheim

Nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland wil in Zevenhuizen haar woningbezit aan de Burgemeester Klinkhamerweg (1-23) herstructureren. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. In overleg met de gemeente heeft Woonpartners Midden-Holland plannen voor nieuwbouw ontwikkeld en hiervoor is al een herontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Woonpartners Midden-Holland ondertekend. Uw raad heeft op 24 juni 2014 ingestemd met de nota van uitgangspunten en de grondexploitatie voor deze ontwikkellocatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Daarvoor is het bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 december 2014 tot en met 10 februari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging is het ontwerpbestemmingsplan tevens aangeboden aan de wettelijke overlegpartners. Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Na de termijn van ter inzage legging is nog een reactie van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard ontvangen. Deze reactie ziet niet op de inhoud van het bestemmingsplan maar op een aantal aandachtspunten betreffende de te verrichten werkzaamheden tijdens de bouwfase binnen de zones van de boezemkade. In principe zou dit niet het geval zijn maar mocht dit onverhoopt wel zo zijn dan wil het Hoogheemraadschap hiervan op de hoogte worden gesteld. Om deze reden wordt deze reactie niet aangemerkt als zijnde een zienswijze. Het bestemmingsplan kan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarbij het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze;
3. In te stemmen met de voorgestelde ondergeschikte (technische) ambtelijke wijzigingen;
4. Voor het bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpBKwegZevenhuizen-Va01 met de bijbehorende bestanden evenals de ondergeschikte (technische) ambtelijke wijzigingen in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

De 12 woningen aan de Burgemeester Klinkhamerweg 1-23 te Zevenhuizen zijn in het bezit van de woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland. Deze woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Woonpartners Midden-Holland heeft aangegeven deze woningen te willen slopen (hetgeen inmiddels deels gebeurd is) en hiervoor in de plaats 20 nieuwe sociale huurwoningen te willen bouwen.

Woonpartners Midden-Holland heeft in overleg met de gemeente plannen voor deze nieuwbouwlocatie ontwikkeld en hiervoor is al een herontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Woonpartners Midden-Holland ondertekend. Uw raad heeft op 24 juni 2014 ingestemd met de nota van uitgangspunten en de grondexploitatie voor deze locatie.

Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden voorzien in een nieuw actueel juridisch-planologisch kader waarin het nieuwe planvoornemen mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor is het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" opgesteld. Dit plan heeft met ingang van 31 december 2014 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingediend.

• Argumenten**1.1 De ingediende zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging ontvangen en daarmee ontvankelijk**

Op 13 januari 2015 is een zienswijze ontvangen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen". Deze zienswijze is ingediend en ontvangen gedurende de termijn van ter inzage legging en derhalve ontvankelijk.

2.1 Beantwoording ingediende zienswijze en voorgestelde ondergeschikte ambtelijke wijzigingen.**Inhoud zienswijze**

Het perceel van de indieners van de zienswijze grenst aan de locatie Burgemeester Klinkhamerweg te Zevenhuizen. Indieners maken hun zorgen kenbaar ten aanzien van de waterhuishouding op het aan hun toebehorende perceel in relatie tot het voornemen om het perceel aan de Burgemeester Klinkhamerweg aanzienlijk op te hogen. Ambtelijk zijn er toezeggingen gedaan omtrent de wijze van uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkellocatie in relatie tot de aansluiting van de gronden van de indieners. Indieners willen deze toezeggingen, dat zij betrokken zullen worden bij de wijze van de uit te voeren werkzaamheden omtrent bouwrijp maken en de wijze van drainage voor het perceel van de indieners van de zienswijze, graag schriftelijk bevestigd zien. Daarnaast is van gemeentezijde aangegeven dat deze uit te voeren werkzaamheden op kosten van de gemeente zullen worden uitgevoerd. Ook dit willen de indieners graag op schrift.

Reactie op zienswijze omwonende

Per brief van 29 januari 2015 is op deze zienswijze gereageerd. Aangegeven is dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening zal worden gehouden met de peilhoogte van het perceel van indieners in relatie tot de peilhoogte van de ontwikkellocatie. Bij eventuele hoogteverschillen en de daarmee gemoeid gaande afwateringsproblemen zal de gemeente voor haar rekening hiervoor een gepaste oplossing zoeken in overleg met de indieners.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat het verzoek van de indieners niet verankerd kan worden in het bestemmingsplan. Wel wordt, zoals reeds schriftelijk is medegedeeld bij brief van 29 januari 2015 (corsanummer U15.000489), rekening gehouden met het verzoek van de indieners van de zienswijze en zal gezocht worden naar een oplossing tussen de eventuele verschillende peilhoogtes van de locaties.

3.1 Technische wijzigingen

Om de eenduidigheid van het plan te verbeteren is een aantal technische ondergeschikte wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de inhoud en strekking van het bestemmingsplan.

Waar moet bijv. aan gedacht worden ten aanzien van deze ondergeschikte wijzigingen. In artikel 1.8 wordt gesproken over aan-huis-verbonden bedrijf. In de regels wordt gesproken van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De laatste term wordt vervangen door de terminologie zoals deze is opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan. In artikel 3.1 onder b wordt een nutsvoorziening mogelijk gemaakt. Deze nutsvoorziening is in de regels niet afdoende geregeld. Dat wordt alsnog gedaan door een oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 3,5 m in de regels op te nemen. In artikel 5.5.3 wordt de termijn van inwerkingtreding aangepast aan de termijn van vaststelling bestemmingsplan overeenkomstig hetgeen geregeld is in artikel 10. De dakkapellenbepaling wordt uit de regels gehaald omdat deze geregeld is in de Welstandsnota.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 6.12 lid 2 sub a dat gemeenten verplicht zijn om een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarin zijn afspraken neergelegd betreffende de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en de planschade. Uw gemeenteraad heeft op 24 juni 2014 ingestemd met de grondexploitatie. Derhalve kan gesteld worden dat het voorliggende plan financieel-economisch haalbaar en uitvoerbaar is. Er moet wel expliciet worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1 Vaststelling bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Er is een aantal voorgestelde ondergeschikte (technische) ambtelijke wijzigingen voorgesteld die leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een actueel juridisch-planologische kader in de vorm van een bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie.

Wettelijk kader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

Het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp".

Nota van uitgangspunten en de grondexploitatie voor de Burgemeester Klinkhamerweg (raadsbesluit d.d. 24 juni 2014).

B en W besluit tot vaststelling herontwikkelovereenkomst voor de Schoolstraat en de Burgemeester Klinkhamerweg, d.d. 18 maart 2014.

Raadsbesluit Nota Grondbeleid d.d. 19 april 2011.

Woonvisie d.d. 29 november 2011.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte d.d. 18 juni 2013.

Nota Parkeernormen d.d. 5 november 2013.

Financiën

De (financiële) afspraken met Woonpartners zijn vastgesteld in de herontwikkelovereenkomst en verankerd in de grondexploitatie die reeds is vastgesteld door uw raad. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen verdere financiële gevolgen.

Communicatie / participatie

- De start van de bestemmingsplanprocedure is conform de wettelijke verplichting gepubliceerd.
- Voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 10 december 2014 een informele inloopavond houden voor de direct omwonenden evenals de overige burgers van deze gemeente. De direct omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd voor deze avond en de overige burgers van deze gemeente hebben kennis kunnen nemen van deze avond via het huis-aan-huisblad "Hart van Holland". Tijdens de inloopavond zijn geen voor het bestemmingsplan relevante op- en/of aanmerkingen gemaakt die hebben geleid tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 december 2014 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is de gelegenheid geboden om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is door een direct belanghebbende gebruik gemaakt.
- Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huisblad "Hart van Holland" en de gemeentelijke website. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden
- Tevens ontvangt de indiener van de zienswijze een brief met uw besluit.

Aanpak

Het raadsbesluit wordt tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd en hiervan wordt een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huisblad "Hart van Holland" en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van uw besluit. Het digitale bestemmingsplan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt ook op de website van de gemeente Zuidplas geplaatst.

Bijlagen

1. Ingekomen zienswijze anoniem (corsanummer A15.000553);
2. Ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg te Zevenhuizen" – toelichting (corsanummer A14.003103);
3. Ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg te Zevenhuizen" – regels (corsanummer A14.003102);
4. Ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg te Zevenhuizen" – verbeelding (corsanummer A14.003104);
5. Bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" - regels (corsanummer A15.000555);
6. Bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" – toelichting (corsanummer A15.000556);
7. Bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" – verbeelding (corsanummer A15.000557).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

C.E. Bos
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015;

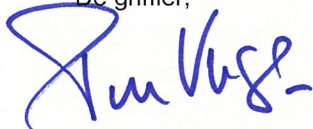
gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening en de afdelingen 3.4, 3.6 en 3.7
Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze;
3. In te stemmen met de voorgestelde ondergeschikte (technische) ambtelijke wijzigingen;
4. Voor het bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Burgemeester Klinkhamerweg Zevenhuizen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpBKwegZevenhuizen-Va01 met de bijbehorende bestanden evenals de ondergeschikte (technische) ambtelijke wijzigingen in digitale en papieren vorm vast te stellen.

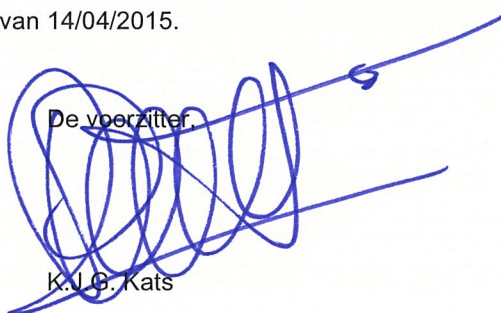
Aldus besloten in de openbare vergadering van 14/04/2015.

De raad voornoemd,
De griffier,



P. van Vugt

De voorzitter



K.J.G. Kats

