

Raadsvoorstel**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Van 't Verlaat en Leliestraat

registratienummer

R23.000083

raadsvergadering

21 november 2023

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

E. Reussink

C.H.Smits

datum

17 oktober 2023

Bijlagen

12

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Naar aanleiding van het beroep tegen het bestemmingsplan Van 't Verlaat en Leliestraat" en de uitgevoerde onderzoeken wordt een wijziging voorgesteld op het vastgestelde bestemmingsplan welke tegemoetkomt aan het ingestelde beroep.

Beslispunten

1. Het gewijzigde bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat (NL.IMRO.1892.BpLeliestraatZhn-Va02) vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen', is gelegen aan de noordwestrand van het dorp Zevenhuizen. De planlocatie bestaat uit het sportpark Van 't Verlaat (met Voetbalvereniging Groeneweg en tennisclub Zevenhuizen), een groen- en speelparkje, een braakliggend terrein en de locatie van woonzorgcentrum De Zevenster aan de Leliestraat. Het bestemmingsplan heeft als doel om een planologisch-juridisch kader te bieden, voor de ontwikkeling van de vrijkomende gronden van het huidige sportpark Van 't Verlaat en het huidige woonzorgcentrum 'De Zevenster'. In totaal worden binnen het plangebied 235 woningen, een nieuw woonzorgcentrum, bestaande uit 80 zorgwoningen en 40 aanleunwoningen ontwikkeld. Daarnaast worden 17 bestaande woningen aan de Leliestraat 5-37 van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming omgezet.

De gemeenteraad heeft op 28 oktober 2022 het bestemmingsplan vastgesteld middels raadsvoorstel R22.000061. Tegen het vastgestelde plan is beroep aangetekend door bedrijven gelegen naast het plangebied. Tevens hebben zij gevraagd om een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter heeft uitspraak gedaan over de voorlopige voorziening (bijlage 1 Uitspraak Raad van State) en een gedeelte van het bestemmingsplan geschorst.

De Afdeling oordeelt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat met een afstand van 50 meter tussen het bedrijventerrein en de beoogde woningen de bedrijfsvoering van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven niet wordt belemmerd. Ook heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat het niet laden en lossen voor 7:00 uur voor de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein als een acceptabele beperking kan worden aangemerkt, danwel aanvaardbaar is voor de bedrijven die passend zijn binnen de planologische mogelijkheden. Op basis hiervan is geconcludeerd om een voorlopige voorziening te



treffen en het bestemmingsplan te schorsen. Die schorsing is beperkt tot de gronden waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend en die zijn gelegen binnen een zone van 100 m gemeten vanaf het bestemmingsvlak waarop ingevolge het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" rust. De voorzieningenrechter overweegt in dit verband dat naar zijn voorlopig oordeel de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" waarop de zorgwoningen zijn voorzien, buiten die zone van 100 meter zijn gelegen. De schorsing heeft daarom op die gronden geen betrekking.

Hoewel de gemeente kan wachten op de inhoudelijke behandeling bij de Raad van State heeft de gemeente dus vooruitlopend hierop onderzoek uitgevoerd om te oordelen of het nodig is om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de ingediende beroepsgronden.

Er is een akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten op het perceel van appellant uitgevoerd en er is een toets hinder door geur, gevaar en stof uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat, om te borgen dat de nieuwe woningen het bedrijf niet beperken in de bedrijfsvoering, een geluidsscherm met een hoogte van 2 meter aangelegd dient te worden langs het zuidwestelijke buitenterrein. Er ligt nog geen definitieve uitspraak van de Raad van State, maar met het bijgevoegde geluidsonderzoek opgesteld vanwege de uitspraak van de voorzieningenrechter d.d. 28 oktober 2022 en de urgentie om op deze locatie woningen te kunnen bouwen, zou volgens het akoestisch onderzoek het geluidsscherm in een 'worstcasescenario' een afdoende maatregel moeten zijn om geluidsoverlast te beperken. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de ingestelde beroepen.

- **Argumenten**

- 1.1 Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen zonder het nogmaals als ontwerp ter inzage te leggen*

Het college vraagt de raad een besluit tot wijziging te nemen zonder het plan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Hoofddregel is dat een besluit tot wijziging van een besluit dat is voorbereid conform afdeling 3.4 Awb, in beginsel ook met toepassing van die afdeling moet worden voorbereid. Dit is anders, als een niet gehonoreerde zienswijze na vaststelling van het plan alsnog tot aanpassing van het plan leidt, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Ook bij wijzigingen van ondergeschikte aard (zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven) kan het bestemmingsplan zonder uitgebreide voorbereidingsprocedure worden vastgesteld. Hier heeft de Raad van State eerder een uitspraak over gedaan. (zie ook ABRvS 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6546). In dit geval blijft het plan hetzelfde en wordt alleen een geluidsscherm toegevoegd. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Het is daarmee verdedigbaar dat het plan zonder toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden vastgesteld door de raad. Dit dient wel te gebeuren voordat de zitting bij de Raad van State plaatsvindt, zodat het beroep op grond van artikel 6:19 Awb zich ook tegen het aangepaste bestemmingsplan richt.

- 1.2 Voorgestelde wijzigingen komen tegemoet aan bezwaren en worden in een bestemmingsplan geborgd.*

Het bouwen van het geluidsscherm is binnen de huidige regels van het vastgestelde bestemmingsplan al mogelijk. Op grond van artikel 5 (Verkeer – verblijfsgebied) is de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter en terreinafscheidingen maximaal 2 meter.

Het betreffende geluidsscherm is op de verbeelding opgenomen middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidwerende voorziening'. Het geluidsscherm wordt juridisch geborgd in de vorm van een 'Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening', waarin bepaald is dat de woningen binnen een straal van 100m gemeten vanaf het bestemmingsvlak, waarop ingevolge het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" de bestemming "Bedrijf" met 8 de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" rust, pas in gebruik mogen worden genomen worden, als voorzien is in een geluidwerende voorziening overeenkomstig het uitgevoerde akoestische onderzoek. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien uit nader onderzoek



blijkt dat de naastgelegen bedrijfsvoering een lagere geluidsemissie kent dan verondersteld in het uitgevoerde akoestische onderzoek, of als met maatwerkvoorschriften de bestaande geluidsruimte juridisch kan worden geborgd, of als bij de verdere planuitwerking blijkt dat de geluidsbelaste woningen uitgevoerd worden met een dove gevel. De binnenwaarden van de nieuwe woningen zijn geborgd op basis van de minimale geluidweringseisen uit het Bouwbesluit. In het akoestisch onderzoek wordt namelijk geconcludeerd dat het mogelijk is voor het betreffende bedrijf om een ontheffing van de grenswaarde voor het LAmax in de nachtperiode te krijgen. Op deze wijze is aangetoond dat er bij de op de gevels van de nieuwe woningen, op de grens van de maximale uitbouwmogelijkheden en in de buitenruimte, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de toets hinder door geur, gevaar en stof is beoordeeld of, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, derden niet onevenredig belemmerd worden en of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat met de gehanteerde richtafstand van 50 meter tussen bedrijfsbestemmingen en geprojecteerde woningen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de hinderaspecten stof, gevaar en geur.

Voorname wijzigingen hebben naast aanpassing van de verbeelding en regels ook geleid tot aanpassingen in toelichting paragraaf 4.3 (Bedrijven en milieuzonering) en toelichting paragraaf 5.2 (Bestemmingen).

1.3 Bij de wijziging is paragraaf ecologie ook geactualiseerd

Paragraaf 4.7 (Ecologie) is geactualiseerd. Er is een 'Mitigatieplan vleermuizen Van 't Verlaat en de Zevenster, Zevenhuizen' (Regelink Ecologie & Landschap, d.d. 23 februari 2023) opgesteld. Op basis hiervan heeft de Omgevingsdienst Haaglanden bij besluit van 19 mei 2023 een beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven. Deze is direct ook in deze wijziging van het bestemmingsplan meegenomen. Daarnaast is -waar nodig- het beleid geactualiseerd en zijn nieuwe Aeriusberekeningen uitgevoerd, waarbij nu ook de bouwphase is meegerekend.

• Kanttekeningen

1.1 Aanpassing loopt vooruit op de uitspraak van de Raad van State

De aanpassing van het bestemmingsplan loopt vooruit op de uitspraak van de Raad van State. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het aanleggen van een geluidscherm tegemoetkomt aan het ingediende beroep. Het uiteindelijke oordeel is echter aan de Raad van State die hierin vanwege zwaarwegende gronden alsnog kan besluiten de schorsing van een deel van het bestemmingsplan in takt te laten en het bestemmingsplan op dat onderdeel te vernietigen.

1.2 Draagvlak voor aanpassing ontbreekt

De gemeente heeft ambtelijk en via de advocaat 3 keer geprobeerd om medewerking te krijgen van eigenaren voor het onderzoeken van de huidige situatie rond de bedrijfsvoering aan de Knibbelweg/ Noordelijke Dwarsweg. Er werd geen medewerking verleend, terwijl de voorzieningenrechter heeft gevraagd om dit in beeld te brengen. De gemeente heeft daarom het geluidsonderzoek zonder de input van eigenaren in gang gezet. Het is dus onbekend of er draagvlak is onder de eigenaren voor de voorgestelde maatregel. De voorgenomen maatregel komt echter tegemoet aan de door appellanten aangevoerde bezwaren.

Beoogd effect

Een actueel juridisch - planologisch kader voor de ontwikkeling van 235 woningen, een nieuw woonzorgcentrum, bestaande uit 80 zorgwoningen en 40 aanleunwoningen en de herbestemming van 17 bestaande woningen vaststellen. Aangevuld met een passende regeling voor de ontwikkeling van een geluidscherm.

Wettelijk kader



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat

registratienummer

R23.000083

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- Artikel 6.12 Grondexploitatie

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Woonvisie 2025;
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Welstandsnota Zuidplas 2015.

Financiën

De Raad heeft bij het PRO 2021 een financieel kader vastgesteld voor dit project. Bij het PRO 2022 is dit geactualiseerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee ondervangen. Wel is er ook voor dit project sprake van een financieel risico als gevolg van de stijgende bouwprijzen. Deels kunnen we deze opvangen doordat we van de provincie Zuid-Holland een subsidie toegekend hebben gekregen uit de knelpuntenpot. Bij de herziening per 1 januari 2024 zal voorgesteld worden om het eventuele extra tekort te dekken uit de Reserve Grondexploitaties, waardoor de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd blijft.

Communicatie / participatie

De aanpassing zal worden gecommuniceerd met de indieners van het beroep.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8) ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State voorlopige voorziening (A23.000236)
2. Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat Toelichting (A23.001610)
3. Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat Regels (A23.001611)
4. Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat bijlagen bij de toelichting (A23.001612)
5. Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat bijlagen bij de regels (A23.001613)
6. Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat Verbeelding (A23.001614)
7. Markup-versie - Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat Toelichting (A23.001615)
8. Markup-versie - Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat Regels (A23.001616)
9. Markup-versie - Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat bijlagen bij toelichting (A23.001617)
10. Markup-versie - Bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat bijlagen bij regels (A23.001618)
11. Beantw. tech vr. van de fractie CU-SGP Gew. vast. bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat (A23.001804)
12. Beantw. vragen PC Ruimte 29-11-2023 (A23.001873)



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat

registratienummer

R23.000083

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

A.R. de Graaf
gemeentesecretaris



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat

registratienummer

R23.000083

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **24 oktober 2023**;

gelet op artikel / artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Het gewijzigde bestemmingsplan 't Verlaat en Leliestraat (NL.IMRO.1892.BpLeliestraatZhn-Va02) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023,

De raad voornoemd,

De griffier,

M.L. Engelsman

De voorzitter,

J.F. Weber

Amendement “Voorwaardelijke verplichting geluidscherm”

De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas bijeen in openbare vergadering van 12 december 2023 ter bespreking van agendapunt 9, **Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan `t Verlaat en Leliestraat te Zevenhuizen**

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Toevoegen aan beslispunt 1.

“Dit inclusief de bij dit amendement gewijzigde Regels”:

Bijlage 3, Bestemmingsplan `t Verlaat en Leliestraat Regels

Verwijderen tekst en artikel 7.3.4.b inclusief 7.3.4.b onder 1. 2. 3.:

van het bepaalde onder a kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien:

- 1. uit nader onderzoek blijkt dat de naastgelegen bedrijfsvoering een lagere geluidsemissie kent dan verondersteld in het uitgevoerde akoestische onderzoek zoals bedoeld onder a, of;*
- 2. middels maatwerkvoorschriften de bestaande geluidsruimte juridisch kan worden geborgd, of;*
- 3. bij de verdere planuitwerking blijkt dat de geluidsbelaste woningen uitgevoerd worden met een dove gevel*

Toelichting:

In het raadsvoorstel wordt bij de argumenten aangegeven dat: “Het geluidscherm wordt juridisch geborgd in de vorm van een 'Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening', waarin bepaald is dat...”

In bijlage 3 bestemmingsplan `t Verlaat en Leliestraat regels wordt onder artikel 7.3.4b nog ruimte geboden om onder bepaalde omstandigheden toch van het geluidscherm af te zien. Deze in de huidige regels van het bestemmingsplan geboden ruimte wordt middels dit amendement verwijderd.

Namens de fractie van,

ChristenUnie/SGP	PvdA/GL	D66
Peter Molenaar	Martin Damen	Mark Clavaux