



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen

registratienummer

R16.000107

raadsvergadering

31/01/2017

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

W. Kroek

datum

20/12/2016

bijlagen

6

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het perceel aan Middelweg 2 in Zevenhuizen heeft nu een agrarische bestemming en er staat oude bedrijfsbebouwing. De landerijen die bij het bedrijf hoorden zijn destijds afgestaan ten behoeve van de herinrichting van de Eendragtspolder, waardoor agrarische bedrijfsvoering niet meer haalbaar is. In het vigerende bestemmingsplan Eendragtspolder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken op het perceel, onder de voorwaarden dat 1000m² bestaande bebouwing wordt gesloopt en de locatie passend wordt ingericht. Er is echter slechts 758m² bestaande bebouwing, waardoor niet voldaan wordt aan de eerste voorwaarde. Dus is er een bestemmingsplan nodig in plaats van een wijzigingsplan. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zijn drie zienswijzen binnengekomen die deels hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Beslispunten

1. De zienswijzen R1 t/m R3 ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren, conform de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen";
2. Voor het bestemmingsplan "Middelweg 2, Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het in bijlage 1 opgenomen bestemmingsplan "Middelweg 2, Zevenhuizen" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpMiddelweg2Zvh-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm, met inachtneming van de aanpassingen aan de hand van de zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Een aantal jaren geleden heeft de eigenaar van het perceel Middelweg 2 te Zevenhuizen landerijen afgestaan ten behoeve van in 2013 voltooide herinrichting van de Eendragtspolder. Sindsdien is volwaardige agrarische bedrijfsvoering op deze locatie niet meer haalbaar. Voorliggend bestemmingsplan (zie bijlagen) maakt het mogelijk om, middels gebruikmaking van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling, de bestaande bedrijfsbebouwing (inclusief de bedrijfswoning) te slopen en daarvoor in de plaats twee woningen met bijgebouw te realiseren, mits de locatie passend wordt ingericht. In de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 2 en 3), zijn drie zienswijzen binnengekomen die deels hebben geleid tot aanpassing van het plan.

• Argumenten**1.1 Zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond**

De drie ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk. Deze zienswijzen geven deels aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding (zie beslispunt 1). Voor een nadere motivering hieromtrent wordt uw raad verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen in bijlage 4. De gebundelde, geanonimiseerde zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 5.

2.1 Plan is economisch uitvoerbaar en planschade is afgedekt

Voor het plan moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, 1e lid Wet ruimtelijke ordening). In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin zijn afspraken neergelegd over de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en de planschade. Het plan is dus economisch uitvoerbaar. Nu er op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien dient uw raad een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening).

3.1 Ruimtelijke kwaliteit verbetert

Op dit moment heeft het perceel aan Middelweg 2 een agrarische bestemming en staat er oude bedrijfsbebouwing. Door de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling toe te passen, is het mogelijk om twee woningen te bouwen wanneer alle bestaande bebouwing gesloopt wordt. De ruimte-voor-ruimteregeling houdt in dat voor elke 1000m² gesloopte bedrijfsbebouwing een woning teruggebouwd mag worden, waarbij een bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in een gewone woning. In dit geval is er 758m² bedrijfsbebouwing, waardoor aanvullende regels gelden om een extra woning te kunnen bouwen (Verordening ruimte 2014, artikel 2.2.1 lid 1): de ruimtelijke kwaliteit moet gelijk blijven of verbeteren, bijvoorbeeld door het toevoegen of herstellen van landschapselementen. In het bestemmingsplan is goed gemotiveerd hoe aan de voornoemde voorwaarden is voldaan.

Kanttekeningen

Geen.

Beoogd effect

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel aan Middelweg 2 in Zevenhuizen door het vaststellen van dit bestemmingsplan, dat de realisatie van twee woningen mogelijk maakt indien de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (voorbereidingsprocedure bestemmingsplan)
- Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatiebijdrage)
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure)

Beleidskader

- Bestemmingsplan Eendragtspolder (vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle op 13 december 2005);
- Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal en de planschade zijn geregeld.

Communicatie / participatie

Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huisblad "Hart van Holland" en op de website van de gemeente Zuidplas



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen

registratienummer

R16.000107

(artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening). Gelijktijdig wordt de kennisgeving digitaal aan de wettelijke overlegpartners gezonden. De indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Het vastgestelde plan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd

Aanpak

Het raadsbesluit wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd, tegelijkertijd met het besluit hogere waarde geluid. Van de terinzagelegging 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 digitaal beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Zuidplas en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen, bestaande uit:
 - a. Toelichting (A16.002045)
 - b. Regels (A16.002046)
 - c. Verbeelding (A16.002047)
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen (A16.001514)
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen (A16.001515)
4. Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen (A17.000143)
5. Geanonimiseerde zienswijzen - BP Middelweg 2 Zevenhuizen (A17.000144)
6. Memo beantwoording technische vragen BP Middelweg 2 Zevenhuizen (Z17.000259)

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 10 januari 2016;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De zienswijzen R1 t/m R3 ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren, conform de "Nota van beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan Middelweg 2 Zevenhuizen";
2. Voor het bestemmingsplan "Middelweg 2, Zevenhuizen" geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Middelweg 2, Zevenhuizen" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpMiddelweg2Zvh-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm, met inachtneming van de aanpassingen aan de hand van de zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31/01/2017

De raad voornoemd,

De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

K.J.G. Kats