



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen

registratienummer

R14.000073

raadsvergadering

15/07/2014

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

R. Ordeman

datum

10/06/2014

bijlagen

10

openbaar

X

geheim

☐

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Het ontwerpbestemmingsplan "Noordeinde 71b" te Zevenhuizen heeft van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest een zienswijze tegen dit plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan thans worden vastgesteld.

Beslispunten

1. Voor het bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Noordeinde 71b" te Zevenhuizen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpNoordeinde71ZH-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

In het bestemmingsplan Tweemanspolder en de Wilde Veenen is voor Noordeinde 71b een woonbestemming opgenomen waarin 5 woningen met een inhoud van maximaal 1000 m³ per woning zijn toegestaan. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft verzocht om de ligging van het bouwvlak aan te passen teneinde het stedenbouwkundig plan in te kunnen passen. Om het bouwvlak aan te passen dient een bestemmingsplan (postzegelplan) te worden opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan is reeds goedgekeurd door de vooroverlegpartners en er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Toelichting

De begripsbepaling "Wonen" is op verzoek van de initiatiefnemer zodanig geformuleerd dat flexibiliteit ontstaat om deze woningen geschikt te maken voor meer dan één huishouden. Hiermee wordt bereikt, dat de woningen, indien daar behoefte aan is, tijdelijk in gebruik genomen kunnen worden als logiesfunctie voor werknemers in de glastuinbouw. Deze locatie biedt daardoor een oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Zuidplas. Het terrein is geschikt aangezien er voldoende parkeerplaatsen zijn. Bovendien blijft de initiatiefnemer er naast wonen, zodat er ook toezicht is. Met deze flexibiliteitsbepaling wordt vooruitgelopen op de wetswijziging zoals deze wordt verwacht in de loop van 2014. De wetswijziging betreft een aanvulling op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) welke het mogelijk maakt om voor 10 jaar (in plaats van de huidige mogelijkheid van vijf jaar) af te wijken van het bestemmingsplan speciaal voor het doel huisvesting van arbeidsmigranten.



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen

registratienummer

R14.000073

Indien daar sprake van is, zal de initiatiefnemer een en ander uiteraard via het overleggen van contracten kortsluiten met de gemeente om daarmee de tijdelijkheid vast te leggen. Omdat het bestemmingsplan ook een looptijd kent van 10 jaar wordt naadloos aangesloten op de verwachte wetgeving. Na verloop van de tien jaren kan er een nieuwe afweging gemaakt worden over de wenselijkheid van de flexibele begripsbepaling voor "Wonen".

• **Argumenten**

1.1. Economisch uitvoerbaar

Op 4 november 2013 is door partijen een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat alle kosten verband houdend met de ontwikkeling en realisatie van de 5 woningen voor rekening en risico komen van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er moet wel expliciet besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

2.1. Digitaal is leidend

De raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien na vaststelling van het plan de inhoud van het papieren en het digitale exemplaar tot een verschillende uitleg aanleiding geeft is het digitale plan leidend (*artikel 1.2.3, lid 2 van het Bro*).

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 5 woningen.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.1. Bro, artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure)

Beleidskader

Bestemmingsplan "Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen", vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas op 30 oktober 2012.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ambtelijke plankosten voor de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de ontwikkeling van het bouwplan Noordeinde 71b is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Op basis daarvan kunnen de ambtelijke plankosten en het kostenverhaal met betrekking tot eventuele planschade worden verhaald.

Communicatie / participatie

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen wordt de bekendmaking ervan geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden.

Aanpak

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en de bijlagen ter inzage gelegd en wordt hiervan een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant, het plaatselijke huis-aan-huis-blad Hart van Holland en op de website van de gemeente Zuidplas. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden. 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.



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen

registratienummer

R14.000073

Bijlagen

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Toelichting bestemmingsplan Noordeinde 71b | (MyCorsa A14.001725) |
| 2. Regels bestemmingsplan Noordeinde 71b | (MyCorsa A14.001726) |
| 3. Verbeelding bestemmingsplan 71b | (MyCorsa A14.001727) |

Bijlagen bij bestemmingsplan Noordeinde 71b

- | | |
|---|----------------------|
| 4. Akoestisch rapport | (MyCorsa A14.001720) |
| 5. Archeologisch onderzoek | (MyCorsa A14.001721) |
| 6. Verkennend Bodemonderzoek | (MyCorsa A14.001722) |
| 7. Flora en Faunaonderzoek | (MyCorsa A14.001723) |
| 8. Onderzoek Milieuzonering | (MyCorsa A14.001724) |
| 9. Milieukundig rapport bp Tweemansp en PWV | (MyCorsa A14.001728) |
| 10. Hogere Waardenbesluit ex Wgh | (MyCorsa A14.001731) |

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J. Brinkman,
gemeentesecretaris

K.J.G. Kats,
burgemeester



onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen

registratienummer

R14.000073

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

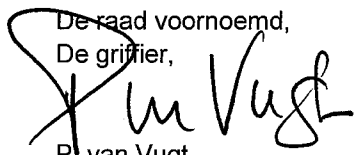
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2014;

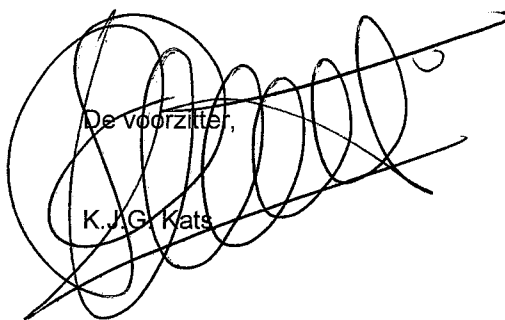
gelet op artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Voor het bestemmingsplan Noordeinde 71b Zevenhuizen geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Noordeinde 71b" te Zevenhuizen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpNoordeinde71ZH-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15/07/2014

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K. J.G. Kats