



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2019

registratienummer

R19 000116

raadsvergadering

26/11/2019

portefeuillehouder

J Hordijk

behandelend ambtenaar

J Dekker

datum

05/11/2019

Bijlagen

8

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

In de gemeente Zuidplas hebben wij te maken met een groot aantal kleine initiatieven waarvoor allemaal separate bestemmingsplanprocedures worden doorlopen. Deze individuele aanpak is tijds- en arbeidsintensief. In voorliggend bestemmingsplan zijn twee particuliere initiatieven en zes ambtelijke reparaties opgenomen. Door de gecombineerde aanpak hoeft er slechts één bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Dit Verzamelplan is een eerste pilot met deze gebundelde aanpak. Tijdens de ter inzage legging zijn er drie zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om voorliggend bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

- 1 de Nota van Beantwoording (en wijziging) van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' vast te stellen,
- 2 het concept bestemmingsplan 'Bierhoogtweg tussen 7a en 7c' niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' en te bespreken in de Programmacommissie Ruimtelijk plannen,
- 3 het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' gewijzigd vast te stellen,
- 4 voor het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' geen exploitatieplan vast te stellen

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Voor u ligt het eerste Verzamelplan van de gemeente Zuidplas. Deelname aan het Verzamelplan heeft voor de initiatiefnemers een financieel voordeel en het bespaart hen werk. Wij als gemeente hebben het voordeel dat wij meer regie hebben op de kwaliteit van het plan en slechts één procedure doorlopen voor alle initiatieven. Deze werkwijze is efficiënter dan de huidige werkwijze met meerdere postzegelplannen. Daarnaast biedt een Verzamelplan de mogelijkheid om kleine omissies in reeds vastgestelde bestemmingsplannen op eenvoudige wijze te herstellen.

Het Verzamelplan bevat de volgende twee nieuwe initiatieven

- 1 Knibbelweg naast 12, Zevenhuizen (bouwen van één woning),
- 2 Bredeweg 170, Zevenhuizen (bouwen van een nieuwe agrarische bedrijfsloods bij een bestaand agrarisch bedrijf),

Het Verzamelplan bevat de volgende zes reparaties

- 3 Rottedijk 12b, Moerkapelle (herstellen van ontbrekend bouwvlak voor een recreatiewoning),



- 4 Molens Rottedijk, Moerkapelle (opnemen bouwvlak en corrigeren van een bouwvlak),
- 5 Noordeinde 67, 69, Zevenhuizen (correctie van aanduiding maximaal aantal woningen),
- 6 Knibbelweg 9, Zevenhuizen (correctie van aanduiding maximaal aantal woningen),
- 7 Zelling Ver Hitland, Nieuwerkerk aan den IJssel (herstellen bestemmingsgrenzen juiste (dubbel)bestemmingen en wijziging van bestemming t b v aanleg van parkje),
- 8 Klein Hitland 28 en 29, Nieuwerkerk aan den IJssel (herstellen bestemming en aanduidingen recreatiewoningen)

De ligging van de initiatieven en reparaties is weergegeven op onderstaande afbeelding. Voor een uitgebreide toelichting op de initiatieven en reparaties verwijzen wij u naar de toelichting van het Verzamelplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend en twee overlegreacties. De zienswijzen en overlegreacties zijn beantwoord en verwerkt in de Nota van beantwoording (en wijziging). Eén van de zienswijzen is tevens een verzoek tot opname van een nieuwbouwinitiatief voor twee woningen aan de Bierhoogtweg in het Verzamelplan. Ook is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor het onderdeel 'Molens Rottedijk'. Zowel de zienswijzen als de planschaderisicoanalyse geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



Afbeelding 1: ligging initiatieven en reparaties

• Argumenten

1.1 Het afwegen van zienswijzen is onderdeel van de ruimtelijke procedure

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen en twee overlegreacties ingediend. Deze zijn in de Nota van Beantwoording (en wijziging) voorzien van een reactie (bijlage 1). De ingediende overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De drie zienswijzen geven wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, evenals enkele ambtelijke wijzigingen. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:



- toelichting op de stikstofdepositie wordt toegevoegd,
- de reparatie van de bouwvlakken bij de Molens langs de Rottedijk wordt (deels) geschrapt,
- de goothoogte van de recreatiewoning wordt aangepast,
- het bouwvlak van de recreatiewoning wordt aangepast naar de originele afmeting

Voor het verzoek tot opname van bestemmingsplan 'Bierhoogtweg tussen 7a en 7c' en beantwoording van de zienswijze, zie bijlage 1 en 2 en beslispunt 2

2 1 De zienswijze en het verzoek tot opname van het concept bestemmingsplan Bierhoogtweg tussen 7a en 7c zijn aan de gemeenteraad gericht

Uit jurisprudentie blijkt dat de raad de zienswijze gecombineerd met het verzoek tot opname van het concept bestemmingsplan in het Verzamelplan moet afwegen. Er is namelijk sprake van een tijdig ingediend, voldoende concreet initiatief, voorzien van een volledig concept bestemmingsplan. Dit is voldoende informatie om een goede afweging te maken. In de Nota van Beantwoording (bijlage 1) wordt uitgebreid ingegaan op de overwegingen, onderstaand kort de belangrijkste redenen dit verzoek van het bouwen van twee woningen in het lint niet op te nemen:

- Er ontstaat een te grote opeenvolging ontstaat van bebouwde kavels. Uit het oogpunt van landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit de toevoeging van twee woningen in het lint op deze locatie niet wenselijk is.
- De locatie is gelegen in het gebied dat achtereenvolgens in de Structuurvisie Zuidplas 2030, het Bidboek Integrale Gebiedsontwikkeling Zuidplas en de concept-ontwikkelingsvisie Middengebied-Zuidplaspolder is aangeduid als 'groene schakel'. Een groene buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De ontwikkeling is niet passend in de visie op het Middengebied.
- In de afgelopen periode is de gemeente zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in het Middengebied. Medewerking aan dit verzoek beperkt mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
- De provincie is altijd terughoudend geweest tegenover verdichting van het lint. Dit is ook zo naar de initiatiefnemer gecommuniceerd. Nieuwe bebouwing in het landelijk gebied wordt zoveel mogelijk beperkt om zo de openheid te handhaven. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden bij voorkeur gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

3 1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het bestemmingsplan (zie bijlage 2) voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijk ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen.

3 2 Initiatieven zijn passend in gemeentelijk en provinciaal beleid

- Het woningbouwinitiatief Knibbelweg is gelegen aan de rand van het dorp Zevenhuizen en binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied. In de Structuurvisie Zuidplas 2030 is bepaald dat woningbouw bij voorkeur in eerste instantie in en aan de dorpen plaats dient te vinden. Verdichting van het lint sluit eveneens aan bij de provinciale ambitie voor het beter benutten van de bebouwde ruimte en het zorgvuldig omgaan met de open ruimte.
- Ook de uitbreiding van de agrarische bebouwing (Bredeweg) is passend binnen provinciaal beleid. De Agrarische beoordelingscommissie adviseert positief op de gewenste uitbreiding.

3 3 Lintontwikkeling aan de Knibbelweg en uitbreiding agrarische bedrijfsbebouwing aan de Bredeweg zijn ruimtelijk aanvaardbaar



- Op dit deel van de Knibbelweg hebben eerder verschillende vergelijkbare ontwikkelingen plaatsgevonden. Mede gelet op de reeds aanwezige woonbestemming, kan worden gesteld dat toevoeging van een woning een passende en ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling is op deze locatie.
- De initiatiefnemer heeft voldoende onderbouwt dat deze situering nodig is om voldoende draairuimte op het erf te hebben voor zijn machines. Door de nieuwe bebouwing op deze manier te situeren hoeft de openbare weg niet gebruikt te worden als manoeuvreerruimte. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid. Daarnaast zorgt de initiatiefnemer voor een goede landschappelijke inpassing.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

• Kanttekeningen

2.1 Richting de initiatiefnemer is aanvankelijk positief en later terughoudend gecommuniceerd

Al vanaf 2014 speelt dit initiatief voor realisatie van deze twee woningen in het lint tussen Bierhoogtweg 7a en 7c te Zevenhuizen en is met tussenpozen overleg gevoerd tussen de gemeente en initiatiefnemer. In eerste instantie is de ambtelijke grondhouding positief geweest. In 2017 is een concept bestemmingsplan opgesteld door de initiatiefnemer. Omstreeks deze periode is de aanvankelijk positieve houding bijgedraaid. Dit heeft er toe geleid dat is voorgesteld om het initiatief als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1. Zie ook de zienswijze (bijlage 2) voor een tijdljn. Voorgesteld wordt nu een definitief besluit te nemen over dit initiatief en het concept bestemmingsplan niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2019.

3.1 Niet alle gewenste reparaties zijn nu uitvoerbaar

Langs de Rottedijk kan mogelijk ongewenste bebouwing gerealiseerd worden door een onbedoeld teveel aan bouwvlakken in het bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen. Dit is ruimtelijk ongewenst. Het herstellen van deze ongewenste bouwmogelijkheden leidt echter wel tot een hoog risico op planschade. Vooralsnog wordt, gelet op dit risico, afgezien van het wegbestemmen van deze ongewenste bouwmogelijkheden. Deze reparatie wordt in een volgend Verzamelplan, als er na een vroegtijdige publicatie of voorontwerpbestemmingsplan sprake is van passieve risicoaanvaarding door de eigenaren, alsnog doorgevoerd.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van twee initiatieven, het repareren van een aantal fouten in vigerende bestemmingsplannen en succesvol doorlopen van een bestemmingsplanprocedure met de Verzamelplansystematiek.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht,
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- Wet ruimtelijke ordening

Beleidskader



- Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' vastgesteld op 11 augustus 2011,
- Bestemmingsplan 'Hitland 2005' vastgesteld op 2005,
- Bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' vastgesteld op 27 januari 2009,
- Bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen' vastgesteld op 30 oktober 2012,
- Bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp' vastgesteld op 27 november 2012,
- Bestemmingsplan 'Zelling Ver Hitland' vastgesteld op 25 januari 2011,
- Structuurvisie Zuidplas 2030,
- Bidboek Integrale Gebiedsontwikkeling Zuidplas,
- Concept-ontwikkelingsvisie Middengebied-Zuidplas

Financiën

Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is geregeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente loopt hierdoor geen financiële risico's.

Communicatie / participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het is voor een ieder mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn tijdens deze periode twee overlegreacties en drie zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend. De ingediende overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen wel, deze zijn voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording (en wijziging), zie beslispunt 1 en 2 en bijlage 1.

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, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen, door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

- 1 Nota van Beantwoording (en wijziging) (Z19 002753),
- 2 VERTROUWELIJK - Zienswijze en verzoek tot opname bestemmingsplan 'Bierhoogtweg tussen 7a en 7c' in het 'Verzamelplan Zuidplas 2019' (I19 002819),
- 3 VERTROUWELIJK - Zienswijze Rottedijk 12b (E19 003535),
- 4 VERTROUWELIJK - Zienswijze Molens Rottedijk en Rottedijk 12b (E19 003536),
- 5 Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' bestaande uit
 - a Toelichting (Z19 002800),
 - b Regels (Z19 002801),
 - c Verbeelding (Z19 002802),
- 6 Memo Beantwoording technische vragen Verzamelplan Zuidplas 2019 (Z19 002995)



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2019

registratienummer

R19 000116

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J F Weber,
Burgemeester

R C L Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2019;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht;

besluit:

1. de Nota van Beantwoording (en wijziging) van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' vast te stellen;
2. het concept bestemmingsplan 'Bierhoogtweg tussen 7a en 7c' niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' en te bespreken in de Programmacommissie Ruimtelijk plannen;
3. het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2019' gewijzigd vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan 'Verzamelplan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26/11/2019

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

J.F. Weber