

Raadsvoorstel**onderwerp**

Vaststelling Bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2

registratienummer

R15.000005

raadsvergadering

10/03/2015

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

R. Ordeman

datum

14/01/2015

bijlagen

3

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Voor de strook grond gelegen achter Zuidplaspweg 7a en parallel aan het Nijverheidscentrum (Kavel E 847 te Zevenhuizen) en welke grond onderdeel uitmaakt van de toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid, moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld, zodat het planologische regime voor Zevenhuizen-Zuid compleet is. Dit globale bestemmingsplan met uitwerkingsplicht heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan kan thans worden vastgesteld.

Beslispunten

1. Voor het bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2 geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1892.BpZuidplasWestZZ2-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Binnen het totale Zuidplaspolderproject zijn Moerkapelle-Oost en Zevenhuizen-Zuid door de Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplaspolder (ROZ) aangewezen als de eerste te ontwikkelen woongebieden. Zevenhuizen-Zuid wordt gefaseerd gerealiseerd. Medio 2014 is gestart met de bouw van de eerste fase van Zevenhuizen-Zuid, op de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg. Voor een klein onderdeel van Zevenhuizen-Zuid is nog altijd geen geldig juridisch-planologisch kader vastgesteld. Reden hiervoor is dat de betreffende kavel oorspronkelijk bedoeld was voor de uitbreiding van het Nijverheidscentrum. Hieronder wordt e.e.a. nader toegelicht. Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan kan thans worden vastgesteld.

Toelichting

Voor het perceel gelegen (achter) Zuidplaspweg 7a te Zevenhuizen, hierna (Kavel E 847) geldt nog altijd bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 Zevenhuizen, terwijl het onderdeel uitmaakt van de toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid. Thans is er een globaal plan met uitwerkingsplicht voor woningbouw opgesteld, waarbij het reeds bestaande woonhuis Zuidplaspweg 7a conserverend is bestemd.

Voorheen waren de percelen kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen onder sectie E nummers 846 en 847 bedoeld als uitbreiding (circa 6 ha) van het Nijverheidscentrum. Toen de Zuidplaspolder werd aangewezen als grootschalig te ontwikkelen gebied zijn de plannen voor de uitbreiding van het



onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2

registratienummer

R15.000005

Nijverheidscentrum stil gezet. Parallel aan het opstellen van bestemmingsplan Zuidplas West, waar Zevenhuizen-Zuid onderdeel van uitmaakt, is vervolgens (in 2008) gewerkt aan een haalbaarheids-onderzoek om het gehele Nijverheidscentrum te verplaatsen naar het gebied tussen de Noordelijke Dwarsweg, de Knibbelweg, de N219 en de Vierde Tocht (Knibbelweg-Oost genaamd). De gedachte was om op de vrijkomende locatie woningbouw te realiseren. Dit zou aan kunnen sluiten op Zevenhuizen-Zuid. Dit plan bleek echter financieel niet haalbaar te zijn. Het college van burgemeester en wethouders van Zevenhuizen-Moerkapelle heeft daarom in december 2009 besloten om het Nijverheidscentrum op de huidige plaats te behouden, maar om de uitbreiding met 6 hectare wel te schrappen. In plaats daarvan biedt bestemmingsplan Zuidplas Noord (onherroepelijk sinds 11 augustus 2011) nu de mogelijkheid om op de locatie Knibbelweg-Oost 60 hectare bedrijven gecombineerd met glastuinbouw te realiseren. Hiermee is er voor de komende periode ruim voldoende bedrijfsgrond beschikbaar in Zevenhuizen.

Kavel E 846 grenst direct aan het Nijverheidscentrum. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein heeft deze kavel een bedrijfsbestemming voor bedrijven met een lichte milieucategorie gekregen. Tevens zijn er voor deze strook beeldkwaliteitsregels van toepassing. Deze strook met lichte bedrijvigheid vormt een buffer tussen het bestaande Nijverheidscentrum en de toekomstige wijk Zevenhuizen-Zuid. Voor kavel E 847 moet nog altijd een bestemmingsplan worden opgesteld, zodat het planologische regime voor Zevenhuizen-Zuid compleet is en de kavel daarmee onderdeel kan uitmaken van de woonwijk Zevenhuizen-Zuid, zoals dat ook in het Masterplan is bedoeld. Ook is hierover overeenstemming met de ROZ.

Argumenten

1.1 Economisch uitvoerbaar

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchroon en Thunnissen. De gronden in dit bestemmingsplan, die tot ontwikkeling zullen worden gebracht, zijn in eigendom bij de gemeente Zuidplas. De gemeentelijke kosten zullen uit de gezamenlijk met partijen te voeren grondexploitatie worden verhaald, hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

2.1 Uitwerkingsverplichting en een wijzigingsbevoegdheid

Het globale bestemmingsplan bevat analoog aan het bestemmingsplan Zuidplas West een uitwerkingsplicht voor de toekomstige woonwijk. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld is het college van burgemeester en wethouders verplicht het plan uit te werken in een Uitwerkingsplan. Een klein deel, nl. Zuidplasweg 7a is conserverend bestemd omdat dit reeds een feitelijke situatie is. De ontsluiting van het gebied zal in de toekomst via onder meer de Koning Willem Alexanderlaan gebeuren. Deze laan sluit nu nog aan op de parallelweg van de Zuidplasweg, maar wordt in de toekomst op de Zuidplasweg zelf aangesloten middels een rotonde. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Koning Willem Alexanderlaan, indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn, iets haakser op de Zuidplasweg aan te kunnen laten sluiten.

2.2 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*).

2.3 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn een aantal ambtshalve (ondergeschikte) aanpassingen verricht in de regels, deze zijn echter van dien aard dat zij geen inhoudelijke gevolgen hebben voor het plan. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw in Zevenhuizen-Zuid.

Wettelijk kader

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

Beleidskader

Bestemmingsplan Zuidplas West, Zevenhuizen-Moerkapelle (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle d.d. 16 juni 2009).

Financiën

Naast de gangbare personeelskosten en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, vloeien uit dit bestemmingsplan vooralsnog geen kosten voort, dit komt aan de orde zodra er wordt overgegaan tot het toepassen van de uitwerkingsplicht. De kosten van het stedenbouwkundige bureau kunnen worden geboekt op 68301350/333740/90116.

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.

Bijlagen

- | | |
|--|------------|
| 1. Toelichting Bp Zuidplas-West Zevenhuizen Zuid 2 | A15.000139 |
| 2. Regels Bp Zuidplas-West Zevenhuizen Zuid 2 | A15.000140 |
| 3. Verbeelding Bp Zuidplas-West Zevenhuizen Zuid 2 | A15.000141 |

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

L.J. van der Linden,
waarnemend gemeentesecretaris

K.J.G. Kats,
burgemeester



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

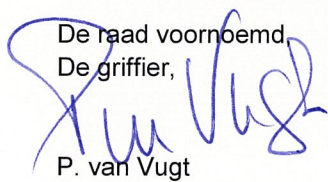
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 januari 2015;

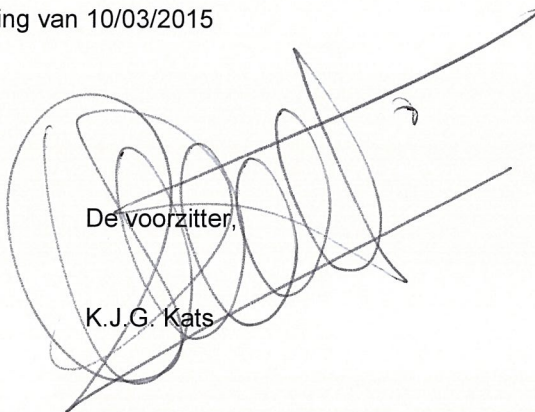
gelet op artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Voor het bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2 geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Zuidplas West Zevenhuizen-Zuid 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1892.BpZuidplasWestZZ2-Va01 met de bijbehorende bestanden digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10/03/2015

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats