



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Principeverzoek Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen

registratienummer

B13.000386

collegevergadering

23/07/2013

Commissievergadering

raadsvergadering

afdeling

VROM

Portefeuillehouder

M. Bosman

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams

paraaf afdelingshoofd + datum

Wp 16-07-2013

Bijlagen

1

openbaar

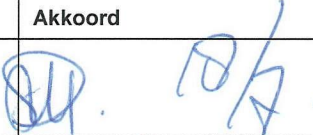
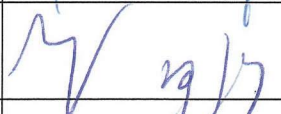


besloten



geheim



	Akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder M. Bosman		
wethouder A. Hazelebach		
gemeentesecretaris J. Brinkman		

Toelichting op de beslispunten

Door WNS architecten is namens de initiatiefnemer, de heer Van Steekelenburg, een principeverzoek ingediend om de bestaande wagenschuur op het perceel Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen te slopen en te herbouwen als woonhuis én op het naastgelegen perceel een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Het verzoek past niet binnen de kaders van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Zuidplas West" en "Landelijk Gebied 1990".

Beslispunten

1. De intentie uit te spreken medewerking te willen verlenen aan de procedure om een extra woning mogelijk te maken op het perceel Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen (de wagenschuur wordt omgebouwd naar een nieuwe woning);
2. De intentie uit te spreken medewerking te willen verlenen aan de procedure om op het naastgelegen perceel van Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk te maken.



Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Door WNS architecten is namens de initiatiefnemer, de heer Van Steekelenburg, een principeverzoek ingediend. Het verzoek bestaat uit twee delen.

1. Op het perceel Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen is naast een woonhuis tevens een wagenschuur gelegen. De wagenschuur is in een dermate slechte staat dat van renovatie geen sprake meer kan zijn. Het onderhavige verzoek betreft de herbouw van de wagenschuur als woning, waarbij de woning gebouwd dient te worden op de voetprint van de wagenschuur. Gezien de monumentale status (gemeentelijk monument) van de wagenschuur heeft overleg plaatsgevonden met de Monumentencommissie en is de voorzitter van deze commissie ter plaatse geweest. Hij heeft geconstateerd dat de staat van de wagenschuur dermate slecht is dat het bijna onmogelijk is om deze te renoveren met inachtneming van de monumentale status. In overleg met de voorzitter van de Monumentencommissie wordt er voor gekozen om de monumentale status van de wagenschuur te beëindigen. Dit zal worden gedaan middels een aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze aanvraag zal ter advisering worden voorgelegd aan de Monumentencommissie die conform haar eerdere reactie akkoord zal gaan met het beëindigen van de monumentale status van de wagenschuur.
2. Op het aangrenzende perceel is de initiatiefnemer voornemens om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

Wagenschuur herbouwen als woning

Ter plaatse van het perceel Zuidplasweg 15 te Zevenhuizen geldt het bestemmingsplan "Zuidplas West". Binnen de kaders van dit bestemmingsplan is genoemd perceel gelegen binnen de bestemming "Wonen". Deze bestemming bepaalt o.a. het volgende:

- het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; hetgeen in dit geval betekent 1 woning.
- per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. De bestaande situatie op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan geldt als uitgangspunt.

Op grond van deze bestemming is het niet mogelijk om een tweede woning op dit perceel te realiseren. De om te bouwen wagenschuur naar een nieuwe woning is gelegen binnen een lint waar aangrenzend het beoogde Ringvaartdorp gesitueerd zou worden. Omdat het deel waar het beoogde Ringvaartdorp gerealiseerd zou worden vernietigd is door de Raad van State blijft wel de intentie overeind om op deze locatie woningbouw in het lint toe te staan. Vanwege het feit dat deze bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het verzoek.

Nieuw te bouwen woning op het naastgelegen perceel

Naast de herbouw van de wagenschuur naar een woning heeft de initiatiefnemer tevens het verzoek gedaan om op het naastgelegen perceel een nieuwe woning te mogen realiseren. Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990". Dit was het bestemmingsplan "Zuidplas West" met de bestemming "Woongebied – Uit te werken Ringvaartdorp". Dit deel is, zoals eerder aangegeven, vernietigd door de Raad van State, waardoor het voorgaande bestemmingsplan voor dit perceel herleeft, zijnde "Landelijk Gebied 1990". Binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990" heeft dit perceel een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een burgerwoning op te richten.

Uitgangspunten zoals deze waren opgenomen in het bestemmingsplan "Zuidplas West" zijn zoals hiervoor reeds aangegeven, vernietigd. Desalniettemin staat de gemeente nog steeds achter de lintontwikkeling van het gebied alwaar onderhavig perceel in gelegen is. Vanwege het feit dat deze



bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten van onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het verzoek.

- **Argumenten**

- 1.1 *Bestaande wagenschuur slopen en herbouwen als nieuw woonhuis*

De te slopen en her te bouwen wagenschuur als nieuw woonhuis is gelegen binnen een lint waar aangrenzend het beoogde Ringvaartdorp gesitueerd zou worden. Zoals bekend is dit deel van het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd. De intentie blijft wel overeind om op deze locatie woningbouw in het lint toe te staan. Vanwege het feit dat deze bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan dit deel van het verzoek.

- 1.2 *Monumentale status wagenschuur*

De wagenschuur heeft een monumentale status (gemeentelijk monument). Om die reden heeft overleg plaatsgevonden met de Monumentencommissie en is de voorzitter van deze commissie ter plaatse geweest. Hij heeft geconstateerd dat de staat van de wagenschuur dermate slecht is dat het bijna onmogelijk is om deze te renoveren met inachtneming van de monumentale status. In overleg met de voorzitter van de Monumentencommissie wordt er voor gekozen om de monumentale status van de wagenschuur te beëindigen.

- 2.1 *Oprichten nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw.*

Hetgeen aangegeven onder punt 1.1 geldt eveneens voor de nieuw op te richten woning met bijgebouw. Deze locatie is gelegen in het gebied waarvoor de bestemming "Woongebied – Uit te werken Ringvaartdorp" gold. Zoals aangegeven is dit deel van het bestemmingsplan vernietigd. Desalniettemin blijft de gedachte om op deze locatie een lint te ontwikkelen overeind. Vanwege het feit dat deze bebouwing aansluit bij de oorspronkelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor onderhavige gronden, wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan dit deel van het verzoek.

- **Kantttekeningen**

In de nabijheid van de beoogde woningen is de Zuidplaspweg gelegen. Vanwege het feit dat deze weg een behoorlijke geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen tot gevolg zal hebben zal het zonder een Hogere Waarde procedure niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vraag is echter of het verzoek kan voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een Hogere waarde procedure.

Op grond van milieutechnische voorwaarden zou het uiteindelijke resultaat kunnen zijn dat het niet mogelijk is om invulling te geven aan dit verzoek. Dit gegeven is bij de initiatiefnemer bekend.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan om de realisatie van de beoogde woningen mogelijk te maken.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

Bestemmingsplan "Zuidplas West" en bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1990".

Middelenkader (financiën, ICT, HR)



onderwerp

Principeverzoek Zuidplaspweg 15 te Zevenhuizen

registratienummer

B13.000386

Indien invulling wordt gegeven aan dit verzoek zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten omtrent de procedurekosten alsmede eventuele planschade (artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 6.2.1 Bro). Alle vervolgstappen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Andere betrokken afdelingen

Projectbureau Zuidplas (de heer W. Zwama).



onderwerp

Principeverzoek Zuidplaspweg 15 te Zevenhuizen

registratienummer

B13.000386

Communicatie

Initiatiefnemer zal per brief op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit.

Aanpak

Initiatiefnemer zal op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit. Tevens zal, bij een positief besluit uwerzijds, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Bij de vervolgprocedure zal aandacht moeten worden geschonken aan de volgende punten;

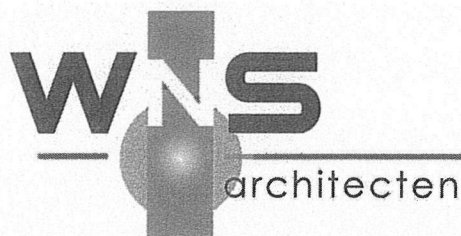
- Is het milieutechnisch haalbaar (met name geluid);
- Worden de in de direct omgeving gelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering geschaad;
- In de ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan de bepalingen zoals deze onder het kopje "Bestemmingsplan" in dit advies zijn verwoord.

Bijlagen

1. Principeverzoek initiatiefnemer (Corsanummer I13.005937)



I13.005937 /
Gemeente Zuidplas



Gemeente Zuidplas
T.a.v. mevr. L. Fassotte-Bams
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

WnS Architecten
Stoelmatter 7d
2292 JM Wateringen

Postbus 147
2290 AC Wateringen

T 0174 - 44 15 17
E info@wnsarchitecten.nl
I www.wnsarchitecten.nl

Rabo 1363.77.785
KvK 27303880
BTW NL8183.00.243.B01

Datum : 17-06-2013
Onze ref. : 1212
Betreft : Zuidplaspweg 15 te Zevenhuizen

Geachte mevrouw Fassotte-Bams,

Namens onze opdrachtgever, dhr. L. van Steekelenburg (eigenaar van de locatie), ontvangt u bij deze ons schriftelijk verzoek tot medewerking door de gemeente voor de bouwplannen aan de Zuidplaspweg 15 te Zevenhuizen, kadastraal bekend onder gemeente Zevenhuizen, sectie E, perceelnummer 598/599.

De locatie Zuidplaspweg 15 is eigendom van de familie Van Steekelenburg. De bebouwingen op het perceel bestaan momenteel uit een woonhuis met aangebouwde stal (gemeentelijk monument), een wagenschuur (gemeentelijk monument) en enkele bijgebouwen. Rondom het perceel bevinden zich agrarische landerijen, die tevens eigendom zijn van de familie Van Steekelenburg. De afgelopen jaren is het woonhuis met aangebouwde stal reeds gerestaureerd.

De familie Van Steekelenburg heeft de wens om twee woonhuizen op de locatie te realiseren. Op bijgevoegde situatietekening is de locatie Zuidplaspweg 15 weergegeven, met daarin een opdeling van het perceel in 3 woonbestemmingen. De bouwplannen bestaan uit:

- Bestaande wagenschuur slopen en herbouwen als nieuw woonhuis (locatie C, zie situatietekening);
- Links van het bestaande woonhuis een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw realiseren (locatie A, zie situatietekening).

Met de sloop en herbouw van de wagenschuur zal de monumentale status komen te vervallen. De voorzitter van de monumentencommissie heeft, einde 2012, ter plaatse ook geoordeeld dat de bestaande wagenschuur in dermate slechte staat is dat ze niet te behouden is en dus gesloopt moet worden, waarmee de monumentale status zal vervallen.

Het initiatief om links van de bestaande woning een nieuw vrijstaand huis te bouwen past binnen de visie van 'Lintbebouwing' zoals oorspronkelijk omschreven in het bestemmingsplan "Zuidplas West". Helaas vinden deze plannen momenteel nog geen doorgang.

De opdrachtgever heeft in december 2012 reeds overleg gevoerd met de gemeente, onder andere met wethouder Bosman en de stedenbouwkundige, omtrent dit bouwinitiatief. In dit overleg heeft de gemeente aangegeven mogelijkheden te zien om tot realisatie te komen van de bouwplannen. E.e.a. is omschreven in het schrijven van de gemeente d.d. 28 februari 2013, uw kenmerk U13.001168.

Voordat de familie Van Steekelenburg verder gaat met de planvorming willen we graag zien dat de plannen gedragen worden door het college van B&W gemeente Zuidplas. Daarom verzoeken wij bij deze de gemeente om medewerking aan de bouwplannen te verlenen en dit middels een collegebesluit vast te leggen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

D.V. Smelt
WnS Architecten

Bijlage:
Situatietekening, d.d. 17-06-2013

cc. Dhr. L. van Steekelenburg, Zuidplasweg 15, 2761 JK Zevenhuizen

Situatietekening locatie Zuidplasweg 15 - Zevenhuizen

17 juni 2013

