



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

Vaststellen uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen

registratienummer

B23.000368

collegevergadering

19/09/2023

commissievergadering**raadsvergadering****cluster**

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

T. Hederik

Bijlagen

7

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Knibbelweg 26 te Zevenhuizen. Het betreft een verzoek tot de splitsing van het perceel en de bouw van één vrijstaande woning op het noordwestelijke deel van het perceel. De locatie kent op grond van het bestemmingplan 'Zuidplas-West' de bestemming 'Lintzone – Uit te werken'. Er geldt een uitwerkingsplicht op deze locatie met daarin onder meer de mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning. In januari 2023 is een positief principebesluit genomen door het college voor de gevraagde ontwikkeling, waarna het ontwerpuitwerkingsplan vanaf 8 juni 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Voorliggend uitwerkingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen' (NL.IMRO 1892.UpKnibbelweg26-Va01) vast te stellen;
2. Het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen' (NL.IMRO 1892.UpKnibbelweg26-Va01) ter inzage te leggen ten behoeve van de formele procedure;
3. Voor het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Knibbelweg 26' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

Aanleiding

In november 2020 is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend tot de splitsing van het perceel aan de Knibbelweg 26 te Zevenhuizen en op het nieuwe, noordwestelijke gelegen perceel, één vrijstaande woning te bouwen. De locatie kent op grond van het bestemmingsplan 'Zuidplas-West' de bestemming 'Lintzone – Uit te werken'. Op deze locatie is de mogelijkheid om door middel van een uitwerkingsplan een vrijstaande woning te bouwen. In januari 2023 is een positief principebesluit genomen door het college voor de gevraagde ontwikkeling. De voorwaarden zijn gesteld dat voor dit initiatief wordt voldaan aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan en het geldende beeldkwaliteit plan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart'. Aan de hand van het principebesluit is verder gewerkt aan het voorliggende uitwerkingsplan.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen

registratienummer

B23.000368

Argumenten

1.1 Het realiseren van een woning is passend binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente

Het ruimtelijk perspectief voor de planlocatie is beschreven in het bestemmingsplan 'Zuidplas-West' van juni 2009. De planlocatie kent de bestemming 'Lintzone – Uit te werken' (afbeelding 1). De planlocatie is in de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 aangeduid als woongebied (blz. 82), wat te zien is in de dorpsvisie Zevenhuizen (afbeelding 2). Dit initiatief zorgt voor een ontwikkeling van een deel van het lint, wat in lijn is met de dorpsvisie Zevenhuizen 2040. Het oorspronkelijke lint blijft herkenbaar. Dit wordt versterkt doordat de woning haaks op de weg is gepositioneerd om het open en groene karakter van de lintzone te benadrukken.

Grenzend aan de planlocatie ligt het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 8, waar de Lintzone onderdeel van is, maar waar het initiatief aan de Knibbelweg 26 geen onderdeel van uitmaakt. Het initiatief doet geen inbreuk op de mogelijkheden binnen het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid, fase 8. Allereerst ligt het perceel aan de rand van Zevenhuizen-Zuid. Daarnaast wordt voor ontwikkelingen in de lintzone aansluiting gezocht bij het masterplan Zevenhuizen-Zuid. Bebouwing dient zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande karakteristiek van de linten, waarbij de openheid en structuur van de linten voorop staat. Dit initiatief past in de visie en de ruimtelijke inpassing zoals staat beschreven in het masterplan.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan Zuidplas – West. Bestemming Lintzone – Uit te werken



Afbeelding 2: Uitsnede dorpsvisie Zevenhuizen 2040. Geel staat voor 'woongebied'

1.2 Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan is passend binnen de uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan van de lintzone langs de Knibbelweg te Zevenhuizen.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt door de woning versterkt

In het beeldkwaliteitplan "Linten en Kwaliteitszone Ringvaart" staan de spelregels waar een individuele woning aan dient te voldoen. In het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven dat nieuwe lintbebouwing in een bestaand lint wordt ingepast. De te realiseren vrijstaande woning zoals beschreven in het uitwerkingsplan is passend binnen de regels opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

De ontwikkeling van woningen in de lintzone is enkel mogelijk door woningen te plaatsen tussen de bestaande bebouwing. Dit leidt er in de praktijk toe dat er vrijwel altijd sprake is van wisselingen qua kavelbreedte. Uitgangspunt van het beeldkwaliteit plan is dat de linten als autonoom structuurdragend element herkenbaar blijven. Een kleinere kavelmaat verandert deze karakteristiek van de



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen

registratienummer

B23.000368

lintzone niet, omdat dit door meer factoren wordt bepaald. Door de realisatie van deze woning op een smallere kavel ontstaat er een divers beeld, deels verdicht en deels open wat recht doet aan de ambitie die wij hebben voor de ontwikkeling van de lintzone, zonder dat de karakteristieken van het lint verloren gaan.

De voorgestelde kavelbreedte sluit tevens aan bij de kavelbreedte die wordt gehanteerd in de ontwikkeling van de lintzone in Zevenhuizen-Zuid, fase 8.

1.4 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De toelichting van het uitwerkingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er is voldoende gemotiveerd dat bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu)aspecten zijn hierbij in oogschouw genomen.

1.5 *Het ingediende plan is verkeerskundig akkoord*

Het toevoegen van één woning in de lintzone aan de Knibbelweg in Zevenhuizen heeft geen significante invloed op de verkeersdruk op de Knibbelweg. De parkeergelegenheid voor de nieuwe woning wordt op eigen terrein gerealiseerd, waarbij er ruimte is voor minstens twee parkeerplaatsen.

1.6 *Geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpuitwerkingsplan*

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Echter is wel een aandachtspunt ontvangen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). In het ontwerpuitwerkingsplan 'Knibbelweg 26' staat dat het perceel wordt ontsloten door een dam met duiker, wat in afwijking is van het beleid van het HHSK. In sommige gevallen wordt een vergunning verleend voor een dam met duiker in een hoofdwatgang. Volgens het beleid van HHSK is het uitgangspunt een brug. Initiatiefnemer is hierop gewezen en zijn reeds in contact met het HHSK om hierover afspraken te maken. Het aandachtspunt heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan.

3.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

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

Kanttekeningen

2.1 *Mogelijk kan er beroep worden ingesteld*

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling bestaat de mogelijkheid dat er bezwaar of beroep wordt ingesteld. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling verwachten wij echter niet dat er bezwaar of beroep wordt ingesteld nu er geen zienswijzen zijn ontvangen.



onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen

registratienummer

B23.000368

Beoogd effect

Het splitsen van het perceel en het realiseren van één woning door uitvoering te geven aan de uitwerkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidplas-West' op het perceel van de Knibbelweg 26 te Zevenhuizen.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas-West' (juni, 2009)
- Omgevingsvisie 2040 (juli, 2021)
- Nota Parkeernormen 2019
- Motie parkeren eigen terrein (maart, 2022)
- Beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart' (januari, 2011)

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Eventuele gegronde planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan voldoet hiermee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

- ODMH
- Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
- IBOR

Aanpak

Na vaststelling door het college zal het uitwerkingsplan 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 door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan de dag na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Inclusie

Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden vanwege de wet Ruimtelijke Ordening (artikel 3.8 en artikel 6.2) ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlagen

1. Uitwerkingsplan Knibbelweg 26, Zevenhuizen (A23.001404)
2. Beeldkwaliteitsplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart (I11.000455)
3. Planverbeelding Knibbelweg 26, Zevenhuizen (A23.001405)
4. Verkennend bodemonderzoek Knibbelweg 26, Zevenhuizen (A23.000361)
5. Quicksan Wet natuurbescherming Knibbelweg 26, Zevenhuizen (A23.000362)
6. Akoestisch onderzoek, Zevenhuizen Zuid – fase 8 (A23.000363)
7. Principebesluit Knibbelweg 26, Zevenhuizen (B22.000521)