



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

Wijziging uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen'

registratienummer

B24.000427

collegevergadering

20/08/2024

commissievergadering**raadsvergadering****cluster**

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J. W. Schuurman

behandelend ambtenaar

E. Reussink / P. van Kuijk

behandeld

portefeuillehoudersoverleg

Ja (04-11-2024)

bijlagen

21

openbaar / geheim

Openbaar

Toelichting

Voorstel tot het wijzigen van het vastgestelde uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' (NL.IMRO.1892.UpParkZevenloftZhn-Va02). Dit uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 17 grondgebonden woningen.

Naar aanleiding van de beroepsprocedure en afspraken met appellant inzake het uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' dienen de maatwerkvoorschriften geldend voor het Loonbedrijf & kraanverhuur J. Van Dorp & Zh te worden gewijzigd. Daarnaast dienen de voorwaardelijke verplichtingen in het uitwerkingsplan te worden gewijzigd. Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' (NL.IMRO.1892.UpParkZevenloftZhn-Va02), met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Het uitwerkingsplan 'De Zevenloft, Zevenhuizen' is op 1 november 2022 vastgesteld door het college middels collegebesluit B22.000400. Op het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Verzoeker in deze heeft beroep aangetekend als ook een voorlopige voorziening aangevraagd bij de voorzieningen rechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter heeft uitspraak gedaan over de voorlopige voorziening (zie bijlage 1 A24.001683) en een gedeelte van het uitwerkingsplan geschorst.

- **Argumenten**

1.1 Uitwerkingsplan gewijzigd vaststellen zonder het nogmaals als ontwerp ter inzage te leggen

Het college kan een besluit tot wijziging nemen zonder het plan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Hoofddregel is dat een besluit tot wijziging van een besluit dat is voorbereid volgens afdeling 3.4 Awb, in beginsel ook met toepassing van die afdeling moet worden voorbereid. Dit is anders, als een niet gehonoreerde zienswijze na vaststelling van het plan alsnog tot aanpassing van het plan leidt, mits



deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Ook bij wijzigingen van ondergeschikte aard (zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven) kan het uitwerkingsplan zonder uitgebreide voorbereidingsprocedure worden vastgesteld. Hier heeft de Raad van State eerder een uitspraak over gedaan (zie A24.001683). In dit geval blijft het plan hetzelfde en worden de maatregelen geborgd in een aangepaste voorwaardelijke verplichting. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de appellant. Het is daarmee verdedigbaar dat het plan zonder toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden vastgesteld door het college. Dit dient wel te gebeuren voordat de zitting bij de Raad van State plaatsvindt, zodat het beroep op grond van artikel 6:19 Awb zich ook tegen het aangepaste uitwerkingsplan richt. De voorgestelde aanpassing is afgestemd met de advocaat van appellant en akkoord bevonden.

1.2 Voorgestelde wijzigingen komen tegemoet aan bezwaren en worden in het uitwerkingsplan geborgd.

Naar aanleiding van de uitspraak (A24.001683) van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de zitting over de bodemprocedure van 20 maart 2024 is een voorstel gedaan aan appellanten om een aangepaste voorwaardelijke verplichting op te laten nemen in het uitwerkingsplan. Dit is akkoord bevonden door appellanten en dient te worden aangepast in het uitwerkingsplan. Dit betreft een wijziging van art. 6.2.6 Voorwaardelijke verplichting bouwen woningen Knibbelweg en toevoeging van art. 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen Knibbelweg.

1.3 Maatwerkvoorschriften opgesteld voor het Loonbedrijf & kraanverhuur J. Van Dorp & Zn

Door de vaststelling van het uitwerkingsplan "Park de Zevenloft" wordt woningbouw mogelijk gemaakt op een korte afstand van de inrichting. Om het geluid vanwege het bedrijf (hierna: inrichting) bij de nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit het onderzoek blijkt een overschrijding van de standaard grenswaarden van het Omgevingsplan gemeente Zuidplas (hierna: Omgevingsplan). Op basis van artikel 22.45 lid 2 van het Omgevingsplan en in overstemming met de instructieregels in paragraaf 5.1.4.2.2. van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn voor de representatieve bedrijfssituatie maatwerkvoorschriften opgesteld met betrekking tot geluid.

• **Kantttekeningen**

1.1 Aanpassing loopt vooruit op de uitspraak van de Raad van State

De aanpassing van het uitwerkingsplan loopt vooruit op de uitspraak van de Raad van State. De nu voorgestelde wijzigingen komen tot stand in overleg met appellant en komen tegemoet aan het ingediende beroep. Het uiteindelijke oordeel is echter aan de Raad van State die hierin vanwege zwaarwegende gronden alsnog kan besluiten de schorsing van een deel van het uitwerkingsplan in takt te laten en het uitwerkingsplan op dat onderdeel te vernietigen. Nu appellant akkoord is met de voorgestelde aanpassing is de verwachting wel dat de Raad van State tot het oordeel komt dat de gemeente afdoende zelf in de zaak heeft voorzien. Hier heeft de Raad van State ook om gevraagd om in gezamenlijkheid tot een oplossing te komen. Door de advocaat van de gemeente en de advocaat van appellant is uitstel gevraagd aan de Raad van State om de uitspraak in de beroepszaak aan te houden tot na de besluitvorming door het college.

Beoogd effect

Het vaststellen van een actueel juridisch-planologisch kader in de vorm van een uitwerkingsplan voor de ontwikkeling van Park de Zevenloft. Aangevuld met een maatwerk regeling.

Wettelijk kader

- Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.
- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.



onderwerp

Wijziging uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen'

registratienummer

B24.000427

- Artikel 6.12 Grondexploitatie

Beleidskader

- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Woonvisie 2025
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Welstandsnota Zuidplas 2015;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-West"

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De gemeente heeft enkel een faciliterende rol, de ontwikkelaar betaalt voor de gemaakte plankosten en draagt bij aan de bovenwijkse voorzieningen, dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst op 1 februari 2021 (A20.001112).

Andere betrokken clusters

- Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
- Omgevingsdienst Midden-Holland (afdeling Expertise & afdeling Bouw- en Woningtoezicht)

Communicatie/ participatie

Richting de wijk en omwonenden heeft er op diverse vlakken en via diverse kanalen informatievoorziening en uitwisseling plaatsgevonden. Het project is voorafgaande aan de planologische procedure met direct omwonenden doorgesproken (Verslag participatie en omgevingscommunicatie Park de Zevenloft (A22.001216)).

Aanpak

Na vaststelling door het college zal het uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot gewijzigde vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas.

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

De gewijzigde bijlagen ten opzichte van het eerdere besluit zijn "**dikgedrukt**" weergegeven.

1. **Uitspraak Raad van State (A24.001683)**
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' – ongewijzigd (A22.001934)
3. Zienswijzen geanonimiseerd – ongewijzigd (A22.001932)
4. VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens indieners Uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' – ongewijzigd (A22.001933)
5. **Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen - Toelichting en Regels – gewijzigd (A24.002185)**
6. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen – Verbeelding - ongewijzigd (A24.002183)
7. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen, Regels_Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis – ongewijzigd (A22.002050)
8. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp Park de Zevenloft – ongewijzigd (A22.002051)
9. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 2 Aanmeldnotitie Park de Zevenloft – ongewijzigd (A22.002052)



onderwerp

Wijziging uitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen'

registratienummer

B24.000427

-
10. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek – ongewijzigd (A22.002053)
 11. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 4 Archeologisch onderzoek – ongewijzigd (A22.002054)
 12. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 5 Akoestisch onderzoek – ongewijzigd (A22.002055)
 13. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 6 Quicksan Flora & Fauna – ongewijzigd (A22.002056)
 14. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 7 Aanvullend onderzoek ransuil – ongewijzigd (A22.002057)
 15. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 8 Quick scan Bedrijven & Milieuzonering – ongewijzigd (A22.002058)
 16. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 9 Aanvullend onderzoek bedrijven en milieuzonering – ongewijzigd (A22.002059)
 - 17. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 10 Addendum onderzoek bedrijven en milieuzonering (Knibbelweg) – Nieuw (A24.002184)**
 18. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 11 Aeries-berekening – ongewijzigd (A22.002060)
 19. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen Toelichting_Bijlage 12 m.e.r.-beoordelingsbesluit – ongewijzigd (A22.002061)
 20. Uitwerkingsplan Park de Zevenloft, Zevenhuizen_hogere waarden besluit – ongewijzigd (A22.002062)
 21. Inrichtingsplan Park de Zevenloft – ongewijzigd (A22.002063)