



12 MEI 2015

akkoord met
aangepast voorstel

Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 2a

registratienummer

B15.000459

collegevergadering

12/05/2015

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

R. Ordelman/W.N. Zwama

bijlagen

6

openbaar

ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats		
wethouder J. Hordijk		
wethouder D.B. van Woudenberg		
wethouder H.A. Muller		
wethouder J.T.C. Vroegop -de Bruijne		
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting op de beslispunten

Het ontwerp uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a, waarin de realisatie van fase 2a van Zevenhuizen-Zuid met maximaal 80 woningen planologisch wordt mogelijk gemaakt, heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkingsplan met bijlagen kan thans worden vastgesteld.

Beslispunten

Het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1892.UpZevenhZuidfase2a-Va01 met de bijbehorende bestanden zowel digitaal als in papieren vorm vast te stellen per ingaande van de datum van ondertekening van de anterieure overeenkomst. *(in casu 8 juli 2015).*



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 2a

registratienummer

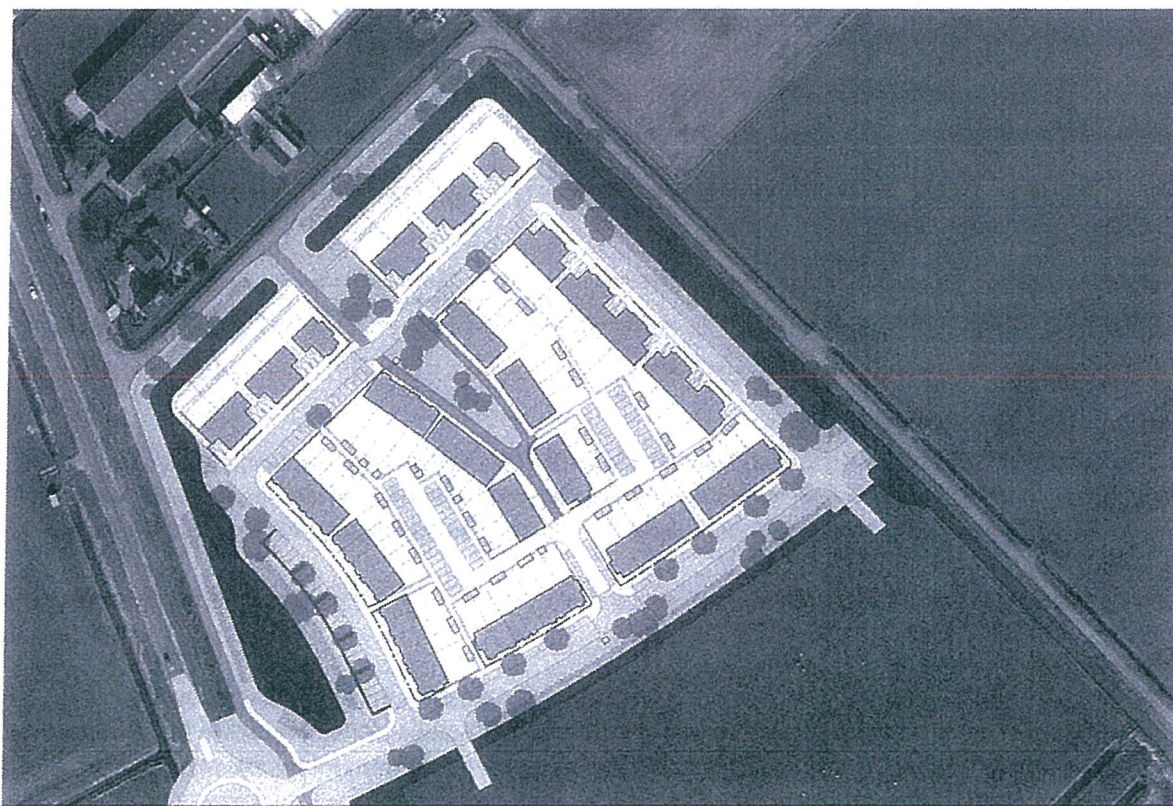
B15.000459

Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

Zevenhuizen-Zuid maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle", dat op 16 juni 2009 is vastgesteld door de raad en op 11 augustus 2011 onherroepelijk is geworden. Dit betreft een globaal bestemmingsplan ("moederplan") dat fasegewijs uitgewerkt dient te worden. Inmiddels zijn de uitwerkingsplannen fase 1A en 1B1 (Zevenrozenhof) onherroepelijk geworden. Dit eerste deelgebied is gesitueerd op de hoek van de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg. Hier wordt inmiddels volop gebouwd en circa de helft van de woningen is ondertussen opgeleverd.

Met het onderhavige uitwerkingsplan wordt de start van het tweede deelgebied binnen Zevenhuizen-Zuid gefaciliteerd. Op de planlocatie is de bestemming "Wonen – Uit te werken 1" van toepassing. Deze bestemming is uitgewerkt in dit uitwerkingsplan, waarmee medewerking kan worden verleend aan de realisatie van fase 2a van Zevenhuizen-Zuid met een plancapaciteit van maximaal 80 woningen. Het uitwerkingsplan is flexibel opgezet, zodat er enige ruimte is bij de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van het plan. Volgens artikel 17.5.2. onder k van het bestemmingsplan Zuidplas-West is als voorwaarde bij de uitwerking opgenomen dat er beeldkwaliteitsregels worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a is als bijlage bij de regels gevoegd en maakt hier onderdeel van uit. Onderstaande afbeelding toont het stedenbouwkundig plan dat aan de basis van het uitwerkingsplan staat. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting van het uitwerkingsplan.



Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen, ten zuiden van het bedrijventerrein "Nijverheidscentrum". Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg aan de noordoost en - noordwestzijde, door de Zuidplaspweg aan de zuidwestzijde en door de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid aan de zuidoostzijde. Het betreft de kavels kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummers 1415 en 1416 welke in eigendom zijn van Thunnissen Ontwikkeling bv uit Heemstede en Vestia.

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten met Thunnissen, Synchroon en de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een samenwerking tussen AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron). Deze partijen zullen de gronden die zij in eigendom hebben, waaronder de onderhavige planlocatie, gezamenlijk ontwikkelen in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Per deelgebied zal een anterieure overeenkomst met deze CV worden gesloten.

Hogere Waarde procedure

De woningen die in de eerste lijn gericht zijn op de Zuidplaspweg kunnen niet voldoen aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Omdat wel wordt voldaan aan de grenswaarde, kan voor deze woningen worden volstaan met een hogere waarde procedure welke parallel aan de uitwerkingsprocedure wordt doorlopen. De hogere waarde beschikking wordt tegelijk met het uitwerkingsplan vastgesteld. De beslissingsbevoegdheid hiervoor is gemandateerd aan de ODMH.

• **Argumenten**

1.1 Plan voldoet aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zuidplas-West en aan het Masterplan

De raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft in 2009 de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de Zevenhuizen-Zuid vastgelegd in bestemmingsplan Zuidplas West. De uitwerking van dit bestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zuidplas West. Tevens voldoet het aan het Masterplan dat het college op 4 februari 2014 voor Zevenhuizen-Zuid heeft vastgesteld. Ook voldoet het plan aan de watervergunning die door het Hoogheemraadschap voor het gehele plangebied is afgegeven. Voor de ontwikkeling is een duurzaamheidsplan opgesteld, welk plan als bijlage is in te zien.

1.2 Beeldkwaliteitregels zijn bindend

Conform het gestelde in het moederplan zijn de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neergelegd in een beeldkwaliteitplan, welk plan als bijlage bij de regels wordt vastgesteld. De regels van het uitwerkingsplan zijn bindend en daarmee ook het beeldkwaliteitplan.

1.3 Economisch uitvoerbaar

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een combinatie van AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron), Synchroon en Thunnissen. Per deelgebied sluiten deze partijen een deelplanovereenkomst, welke is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De deelplanovereenkomst voor fase 2a moet zijn ondertekend bij de vaststelling van het uitwerkingsplan (de ondertekening heeft inmiddels plaatsgevonden). Na ondertekening van deze overeenkomst is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd en is het plan economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig; uw college heeft bij de besluitvorming over het ontwerpplan op 16 december 2014 reeds besloten geen exploitatieplan vast te stellen.



1.4 Digitaal is leidend

Indien na vaststelling van het uitwerkingsplan 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*).

Beoogd effect

Het uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 80 woningen in het deelgebied fase 2a van Zevenhuizen-Zuid.

Wettelijk kader

Voor de uitwerking van het bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.9a) en Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3.12 en 3.15) van toepassing.

Beleidskader

- Bestemmingsplan "Zuidplas West, gemeente Zevenhuizen Moerkapelle (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle d.d. 16 juni 2009).
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid (d.d. 4 februari 2014)

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten en opbrengsten die de gemeente maakt voor de procedure en voor het bouw- en woonrijp maken worden voorlopig geboekt op de NIEGG Zevenhuizen-Zuid, grootboeknummer 68301350. Nadat de grondexploitatie voor fase 2a door de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV is geopend, zullen de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie worden verantwoord en de voorlopige boekingen op de NIEGG worden overgeheveld naar de grondexploitatie.

Andere betrokken afdelingen

Grondzaken is betrokken bij de anterieure overeenkomst. Beleid en Beheer Openbare Ruimte is betrokken bij de planvorming. Financiën stemt in met het voorstel.

Communicatie

- de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan wordt geplaatst in Hart van Holland, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners gezonden;
- het besluit tot vaststelling en het uitwerkingsplan worden elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aanpak

Na vaststelling worden het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan met bijbehorende stukken conform bovenstaande bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen alleen nog belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze kenbaar te maken tegen de vaststelling van het uitwerkingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag. Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid fase 2a

registratienummer

B15.000459

Bijlagen

- | | |
|--|------------------|
| 1. Toelichting uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a | Corsa A15.000761 |
| 2. Regels uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a | Corsa A15.000762 |
| 3. Verbeelding uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 2a | Corsa A15.000763 |
| 4. Bijlagen bij de Toelichting (Flora en Fauna, Akoestisch onderzoek, Vormvrije m.e.r.-beoordeling en Hoofdstructuur watergangen | Corsa A15.000764 |
| 5. Bijlagen bij de regels : Staat van bedrijfsactiviteiten en Beeldkwaliteitplan | Corsa A15.000765 |
| 6. Duurzaamheidsplan (maakt geen onderdeel uit van de vaststelling) | |

*maakt wel onderdeel uit van de
vaststelling*

Corsa A15.000849

