



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier

registratienummer

B21.000402

collegevergadering

20/07/2021

commissievergadering

raadsvergadering

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

Jan Hordijk

behandelend ambtenaar

Freerk Kiesow-Botyanovska

Paraaf clustermanager + datum

EL, 12/07/2021

Bijlagen

5

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

	akkoord	bespreken
burgemeester J.F. Weber		
wethouder J.A. Verbeek		
wethouder J. Hordijk		
wethouder J.W. Schuurman		
wethouder D.A. de Haas		
gemeentesecretaris R.C.L. Heijdra		

Toelichting

Met uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier' wordt de planontwikkeling en realisatie van een maatschappelijke voorziening in Zevenhuizen Zuid gefaciliteerd. Het plan biedt het juridisch-planologisch kader voor een basisschool en kinderdagverblijf en de bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Voor het uitwerkingsplan is de wettelijk bepaalde zienswijzenprocedure doorlopen en de planstukken zijn nu gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. Het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.1892.UpZevenhznZdschool-Va01' gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan voor uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' ook aan de toelichting van onderhavig uitwerkingsplan toe te voegen.



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier

registratienummer

B21.000402

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid heeft de gemeente op 6 maart 2014 een raamovereenkomst gesloten met Thunnissen, Synchroon en de gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (een samenwerking tussen AM, Amvest, Heijmans en Woonbron). Deze partijen ontwikkelen de gronden die zij in eigendom hebben gezamenlijk in de ontwikkelcombinatie Zevenhuizen-Zuid CV. Onderdeel van deze locatieontwikkeling is de realisatie van een maatschappelijke voorziening ten behoeve van onderwijs en een kinderdagopvang. Met het oog op dit voornemen is in de afgelopen maanden het nu voorliggende uitwerkingsplan 'Zevenhuizen-Zuid - Schoollocatie Koningskwartier' opgesteld, dat met het aangrenzende uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Fase 8' parallelle planprocedures doorloopt.

De planprocedure voor het uitwerkingsplan is inmiddels zo ver gevorderd, dat de bijbehorende planstukken ter vaststelling kunnen worden aangeboden. Met onderhavig B&W-advies wordt aan het college gevraagd het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier' gewijzigd vast te stellen.

- **Argumenten**

1.1 Planontwikkeling voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening

De planstukken voor het uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier' zijn gebaseerd op diverse bestuurlijke en juridische kaders. De belangrijkste elementen daarin vormen de omgevingsvisies van de landelijke en provinciale overheid, de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland maar ook beleidsnota's en verordeningen van betrokken water- en leidingenbeheerders. Daarnaast is er sprake van overkoepelende beleidsnota's en plannen op gemeentelijk niveau, waaronder de Structuurvisie Zuidplas 2030 en een tweetal paraplubestemmingsplannen.

De juridische basis voor de uitwerkingsplannen in Zevenhuizen Zuid vormt het moederplan bestemmingsplan 'Zuidplas-West'. De hierin opgenomen planregels bepalen de hoofdbestemmingen en functies in Zevenhuizen Zuid, waaronder de woon-, groen-, water- en verkeersbestemmingen maar ook maatschappelijke bestemmingen of gebieden met een zekere functiemenging.



Fig. 1:
ligging schoollocatie Koningskwartier in het
bestemmingsplan Zuidplas West



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier

registratienummer

B21.000402



Fig. 2:
uittreksel situatietekening school en dagopvang en
verbeelding voor uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid -
Schoollocatie Koningskwartier

De planstukken voor 'Schoollocatie Koningskwartier' voorzien in een juridisch kader voor de bouw van een onderwijsvoorziening in combinatie met een kinderdagverblijf. De voorzieningen zijn gepland ten westen van deelplangebied Fase 8 en worden deels omsloten door de robuuste groenstructuur van Fase 8. Hoofdelementen daarin zijn een waterrijke groene zoom ten zuidwesten van de schoollocatie en een brede groenzone ten zuidoosten ervan. In de definitieve situatie zal de onderwijsvoorziening ruimte bieden aan circa 285 leerlingen. Daarnaast is sprake van een tijdelijk huisvesting van een vergelijkbaar aantal leerlingen in een overgangsfase.

Doel, opzet en maatvoering van bovenstaand voornemen zijn getoetst aan de hiervoor genoemde beleidskaders. Onderdeel hiervan was een nadere analyse van de wederzijdse invloeden tussen de schoollocatie en het naast gelegen nijverheidscentrum (zie ook bijlage 6 van de toelichting). Verder is rekening gehouden met tal van sectorale wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie (zie de paragrafen 2 t/m 4 van de toelichting op onderhavig uitwerkingsplan). Op basis van deze toetsing is de conclusie geoorloofd, dat het ontwikkelingsvoorstel voor Schoollocatie Koningskwartier voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het college wordt dan ook voorgesteld, met de vaststelling van het thans voorliggende uitwerkingsplan in te stemmen.

1.2 Planstukken Schoollocatie Koningskwartier zijn gereed voor de vaststelling

Na uitwerking van de concept-planstukken voor de schoollocatie heeft in de periode 30 maart t/m 26 april 2021 het vooroverleg plaatsgevonden ex artikel 3.1.1 Bro. Daarbij zijn de zogenaamde vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld, om op de planstukken te reageren.



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningswartier

registratienummer

B21.000402

Door water- respectievelijk leidingenbeheerders is in dit kader aangegeven, dat de planbepalingen in overeenstemming zijn met het door hen gestelde beleidskader, of dat het beleidskader door de planbepalingen niet wordt geraakt. Inhoudelijke reacties zijn enkel van de Veiligheidsregio Midden-Holland en de GGD Hollands Midden ontvangen. Beide organisaties kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling en hebben geen verzoeken tot wijzigingen van het juridisch-planologische kader kenbaar gemaakt.

Na afronding van het vooroverleg hebben de planstukken in de periode 13 mei t/m 23 juni 2021 ter inzage gelegen in het kader van de wettelijk bepaalde zienswijzenprocedure. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt.

1.3 Beeldkwaliteitsplan borgt ruimtelijke kwaliteit

Realisatie van de schoollocatie en het kinderdagverblijf vindt plaats aansluitend aan de woningbouw in deelgebied Fase 8. De ontwikkeling van de onderwijsvoorziening raakt derhalve ook een aantal beeldkwaliteitsaspecten uit deze planfase. Het betreft hier met name de continuering van de groenstructuur uit Fase 8 en een homogene inrichting van het openbare gebied in beide uitwerkingsplannen. De ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het plangebied van fase 8 zijn net als in de overige planfasen neergelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat net als de planstukken als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hoofddoel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de toekomstige woningbouw maar ook voor de realisatie van groen-, water- en verkeersvoorzieningen.

Toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aan het beeldkwaliteitsplan wordt juridisch gezien geborgd door de Welstandsnota. Volgens paragraaf 1.5 van deel A van deze nota dient de gemeenteraad bij nieuwe stedenbouwkundige projecten een aanvulling op deze nota vaststellen. Uitzondering hierop zijn uitwerkingsplannen, waarvoor de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan aan burgemeester en wethouders is toegekend (citaat: *“In sommige gevallen, uitwerkingsplannen, is het vaststellen van het beeldkwaliteitskader een bevoegdheid van het college.”*). Verder wordt bepaald, dat de toetsingskaders van deze beeldkwaliteitsplannen van toepassing zijn tot 5 jaar na oplevering van de betreffende nieuwbouwprojecten. Daarna is de onderliggende welstandscategorie van toepassing zoals die in de welstandsnota is vastgelegd.

Tijdens de uitwerking van eerdere planfasen en de voorbereiding van het ontwerp-uitwerkingsplan voor Fase 8 is bepaald, dat het bouwen van woningen alleen mogelijk is; indien aan de vereisten van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt voldaan. Deze voorwaardelijkheid werd verankerd in de bijlage van de betreffende planregels en een voorwaardelijke bepaling in de bestemming “Wonen” (voor het plangebied van Fase 8 was dit het bepaalde in artikel 7.2.1 van het ontwerpuitwerkingsplan).

Omdat aan deze bepaling geen eindtermijn werd gekoppeld, zou vaststelling van deze regeling ertoe leiden, dat toetsing aan beeldkwaliteitscriteria niet meer aan de in de welstandsnota genoemde termijn van 5 jaar en het daarop volgende welstandsregime gaat plaatsvinden, maar aan het beeldkwaliteitsplan van de betreffende planfase (zie ook het recente juridische geschil rond de toetsing van een bouwplan voor het adres Anjerlaan 6). Een dergelijke wijziging van het welstandsbeleid is echter niet de bedoeling noch de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Om deze discrepantie weg te nemen, worden voor onderhavig uitwerkingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier

registratienummer

B21.000402

- het beeldkwaliteitsplan wordt niet als bijlage 2 in de planregels van het uitwerkingsplan 'Schoollocatie Koningskwartier' opgenomen
- het beeldkwaliteitsplan uitwerkingsplan 'Zevenhuizen Zuid Fase 8' wordt echter wel als ambitedocument toegevoegd aan de toelichting van het uitwerkingsplan "Schoollocatie Koningskwartier".

1.4 Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Zuidplaspolder, en daarmee ook Zevenhuizen-Zuid, is een in de Crisis- en herstelwet aangewezen project. Als gevolg hiervan zal de bestuursrechter bij eventueel ingesteld beroep, binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6 lid 4 Chw) tot een besluit komen. In de publicatie van de vaststelling van het uitwerkingsplan wordt de toepassing van de Chw ook kenbaar gemaakt.

1.5 Opstellen van een plan-MER is niet nodig

Bij de besluitvorming omtrent het uitwerkingsplan dient door B&W een apart besluit te worden genomen ten aanzien van de vraag, of de planontwikkeling voor 'Schoollocatie Koningskwartier' aan een milieu-effectbeoordeling moet worden onderworpen; e.e.a. naar aanleiding van een wijziging van de MER-regelgeving per 16 mei 2017. Een dergelijk besluit is door B&W op 11 mei jl. genomen. Op basis van dat besluit is vast komen te staan, dat noch voor plangebied 'Fase 8' noch voor het plangebied 'Schoollocatie Koningskwartier' een separate milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Voornoemd besluit heeft tegelijk met het ontwerp-uitwerkingsplan voor 'Schoollocatie Koningskwartier' ter inzage gelegen en heeft geen aanleiding gegeven tot een zienswijze. Vanuit het oogpunt van MER-regelgeving bestaan derhalve geen bezwaren tegen de vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan.

1.6 Het plan is economisch uitvoerbaar

Onderdeel van de voorbereiding van onderhavig uitwerkingsplan was ook een toets van de economische uitvoerbaarheid ervan. Naar aanleiding van deze toets hebben B&W op 11 mei jl. geconstateerd, dat realisatie van de diverse deelplannen in principe plaatsvindt op basis van deelplanovereenkomsten. De ontwikkeling van onderhavig plangebied maakt echter deel uit van de realisatieafspraken voor Zevenhuizen Zuid als geheel. Voor de bouw van de school inclusief tijdelijke voorzieningen heeft de raad van de gemeente Zuidplas op 20 oktober 2020 een drietal budgetten beschikbaar gesteld (zie Corsa-document R20.000074). Onderdeel hiervan is een krediet voor de bouw van de school in een omvang van € 8.645.000,-. Realisatie van de bijbehorende voorzieningen is derhalve geborgd en vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

1.7 Dit uitwerkingsplan zorgt ervoor dat de beleidsdoelstellingen in het kader van de onderwijshuisvesting op een juiste wijze kunnen worden ingevuld.

De locatie is de enig overgebleven locatie in het Koningskwartier die geschikt is voor een basisschool. Voor de locatie is inmiddels een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beoogd effect

Het bieden van een juridisch-planologisch kader in de vorm van een uitwerkingsplan, waarbinnen de volgende fase van Zevenhuizen-Zuid (een school in het Koningskwartier) mogelijk wordt gemaakt.

Wettelijk kader



onderwerp

Vaststelling Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier

registratienummer

B21.000402

- Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Bestemmingsplan "Zuidplas-West"
- Nota Parkeernormen gemeente Zuidplas;
- Woonvisie 2018-2025;
- Masterplan Zevenhuizen-Zuid

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het bestemmingswijzigingstraject worden bekostigd uit de grondexploitatie van Zevenhuizen Zuid zoals is vastgelegd in de overeenkomst van Zevenhuizen-Zuid C.V.

Andere betrokken clusters

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

Communicatie/ participatie

De zienswijzenprocedure voor de planstukken is doorlopen en geconstateerd kan worden, dat de planstukken geen aanleiding hebben gegeven tot indiening van een zienswijze. Het vaststellingsbesluit voor onderhavig uitwerkingsplan zal op de hiervoor gebruikelijke manier worden gepubliceerd.

Aanpak

Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Specifieke voorlichting naar aanleiding van de zienswijzenprocedure is niet noodzakelijk, omdat voor onderhavig uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Bijlagen

1. A21.001183 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier - toelichting
2. A21.001184 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier - toelichting bijlagen 1-6
3. A21.001185 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier - toelichting bijlage 7
4. A21.001186 Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid - Schoollocatie Koningskwartier - regels
5. A21.001187 Uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid - Schoollocatie Koningskwartier – verbeelding