



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Noordelijke Dwarsweg 110 Zevenhuizen

registratienummer

B25.000257

collegevergadering

16-12-2025

commissievergadering**raadsvergadering****cluster**

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder**behandelend ambtenaar****behandeld portefeuillehoudersoverleg**

ja

bijlagen

7

openbaar / geheim

Openbaar

Toelichting

Voor het perceel naast Noordelijke Dwarsweg 110 te Zevenhuizen is een verzoek ingediend voor het realiseren van in totaal 9 vrijstaande woningen in de lintzone. In november 2023 heeft het college voor deze ontwikkeling een positief principebesluit (B23.000413) genomen, waarna het college in december 2023 heeft ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsplan. Tijdens de inzage termijn zijn er zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot drie aanpassingen van het wijzigingsplan. Met deze aanpassingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.

Beslispunten

1. De Nota van Beantwoording zienswijzen (Z25.001424) vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21' vast te stellen;
3. Het besluit Hogere Waarden (A25.004433) dat behoort bij het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21' tegelijkertijd ter inzage te leggen;
4. Voor het wijzigingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Ontheffing verlenen van de milieuhindercontouren van de voormalige nertsenfokkerij op het perceel Noordelijke Dwarsweg 110 ten behoeve van het voorliggend wijzigingsplan;
6. Vaststellen van de informatienota 'Vaststellen WP Noordelijke Dwarsweg 110 - ZVH' (Z25.003493) en deze doorgeleiden naar de gemeenteraad.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

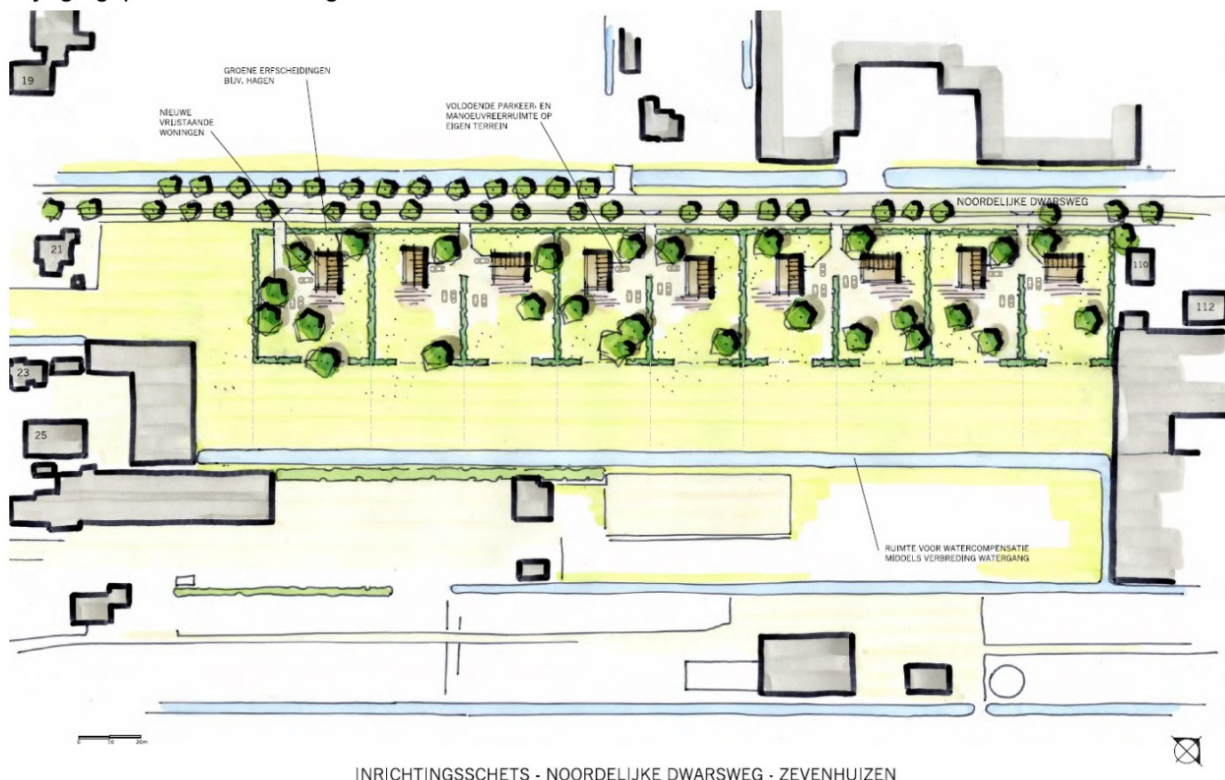
Het ontwerp wijzigingsplan heeft tussen 28 december 2023 en 7 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het wijzigingsplan op drie punten aan te passen. Met deze aanpassingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.



- **Argumenten**

1.1 De zienswijzen moeten worden afgewogen bij vaststelling van het wijzigingsplan

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn van een beantwoording voorzien in de Nota van beantwoording zienswijzen (Z25.001424). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het wijzigingsplan op drie punten aan te passen. Deze aanpassingen worden onder argument 1.2 nader uitgewerkt. Met deze aanpassingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.



INRICHTINGSSCHETS - NOORDELIJKE DWARSWEG - ZEVENHUIZEN

Figuur 1: Aangepast verkavelingsplan

2.1 Het wijzigingsplan is op drie punten gewijzigd t.o.v. het ontwerp wijzigingsplan in verband met de ingebrachte zienswijzen

Zoals onder argument 1.1 al beschreven hebben de ingediende zienswijzen geleid tot drie aanpassingen van het wijzigingsplan. De voornaamste aanpassing is ten aanzien van het onderdeel milieuzonering, waar 3 van de 6 zienswijzen betrekking op hebben. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat de gevraagde woningen geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de bestaande omliggende bedrijven, en dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In dit rapport is ook aandacht besteed aan verderop gelegen glastuinbouwbedrijven. Dit rapport is onderdeel van de bijlagen van het wijzigingsplan (A25.004339). Uit de inventarisatie en de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat er ten aanzien van geluid van omliggende bedrijven geen sprake is van normoverschrijdingen of andere knelpunten ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat. Ook is gebleken dat de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven door de woningbouw niet wordt beperkt. Paragraaf 6.1.2 (milieuzonering) van de plantoelichting is hierop aangepast.



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Noordelijke Dwarsweg 110 Zevenhuizen

registratienummer

B25.000257

De tweede aanpassing is hieraan gerelateerd en heeft betrekking op de mogelijkheden voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg. Dit zou vanwege de richtafstanden van omliggende bedrijven impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. In de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemming 'Wonen' van het wijzigingsplan is daarom toegevoegd dat wonen in vrijstaande bijgebouwen door mantelzorg niet is toegestaan, zodat is geborgd dat vergunningsvrije bouwwerken niet in gebruik genomen mogen worden voor een mantelzorgwoning.

De laatste aanpassing heeft betrekking op het verkavelingsplan. De indiener van de betreffende zienswijze is tevens eigenaar van het naastgelegen perceel, waarvoor ook plannen voor woningbouw worden voorbereid. Na een overleg met de indieners van de zienswijze is de meest oostelijk woning een kwartslag gedraaid binnen het bouwvlak. Figuur 3 van de plantoelichting is hierop aangepast.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De motivatie hiervoor is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen (Z25.001424). Met deze wijzigingen kan het wijzigingsplan worden vastgesteld.

3.1 Besluit Hogere Waarden

Gebleken is dat als gevolg van het wegverkeer van de Rijksweg A12 en de Noordelijke Dwarsweg op de gevels van de nieuwe woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit artikel 82 van de Wet geluidhinder (Wgh) kan worden voldaan. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden nadat de kopgevel (noordwestgevel) van de woningen wordt uitgevoerd met een dove gevel. Daarom worden op grond van artikel 83 en 110a Wgh hogere geluidswaarden vastgesteld voor de Rijksweg A12 en de Noordelijke Dwarsweg. Hiertoe is de ODMH gemandateerd. Het betreffende besluit dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Ten gevolge van het verkeer op de Knibbelweg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor het geluid van deze weg stelt de gemeente geen hogere waarde vast.

4.1 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 initiatiefnemer.

5.1 De betreffende milieuhindercontour is niet meer van toepassing

In het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is een gebiedsaanduiding 'Milieuzone' opgenomen, waarmee een milieuhindercontour is aangeduid rondom de voormalige nertsenfokkerij op het perceel Noordelijke Dwarsweg 110 te Zevenhuizen. Met deze milieuhindercontour is het niet mogelijk om milieuhinder gevoelige objecten of functies, zoals woningen, te realiseren binnen deze gebiedsaanduiding.

In het bestemmingsplan is ook een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college ontheffing kan verlenen voor het realiseren van milieuhindergevoelige functies binnen de betreffende gebiedsaanduiding, als is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder. Per 8 januari 2021 is er een verbod op het fokken en houden van pelsdieren zoals nertsen. Vanwege dit besluit heeft de fokkerij al in 2019 besloten te stoppen, en in plaats daarvan een caravanstalling te starten. Hiermee staat vast dat er geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

Bij de beoordeling van ontheffingsverzoeken dient het college zich te laten adviseren door een deskundige van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). De ODMH geeft aan dat met de in 2019 verleende omgevingsvergunning de activiteiten van de toenmalige nertsenfokkerij zijn ingetrokken. Het fokken van nertsen op deze locatie is daardoor niet meer mogelijk. Op 8 januari 2021 is landelijk het verbod ingegaan voor het fokken van nertsen. Hierdoor heeft de milieuzone zijn beschermende functie



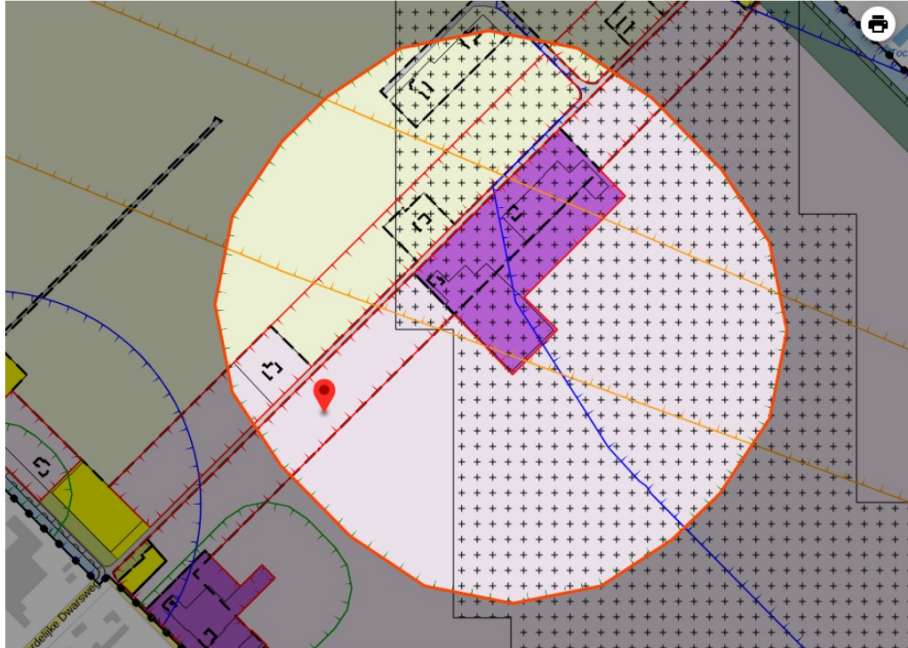
onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Noordelijke Dwarsweg 110 Zevenhuizen

registratienummer

B25.000257

verloren en heeft dit planologisch geen waarde meer. Het verwijderen van de milieuhindercontour uit de planregels zal pas plaatsvinden bij het wijzigen van het definitief Omgevingsplan. Hierdoor dient het college een ontheffing te verlenen voor het realiseren van milieuhindergevoelige functies binnen de betreffende gebiedsaanduiding.



Figuur 2: gebiedsaanduiding milieuzone

6.1 De gemeenteraad dient geïnformeerd te worden over het besluit

In het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21' is het college bevoegd gezag. De gemeenteraad wordt van het besluit op de hoogte gesteld door middel van een informatienota. Door de raad tijdig te informeren over de inhoud en achtergrond van het wijzigingsplan wordt de besluitvorming transparant en kan de raad zijn controlerende rol goed uitoefenen.

• **Kanttelingen**

Geen

Beoogd effect

Met het vaststellen van het wijzigingsplan kan het planvoornemen, voor het realiseren van in totaal 9 vrijstaande woningen, tot uitvoering gebracht worden.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet geluidhinder

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord';
- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart';



onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Noordelijke Dwarsweg 110 Zevenhuizen

registratienummer

B25.000257

-
- Beleid hogere waarden gemeente Zuidplas

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 planschaderisico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan voldoet hiermee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

- Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland;
- Cluster Grond en Vastgoed;
- Cluster Beheer Openbare Ruimte.

Aanpak

Na akkoord van het college zal het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan bekend worden gemaakt in Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inclusie

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

Bijlagen

1. Positief principebesluit - B23.000413
2. Wijzigingsplan – Toelichting en regels – A25.004339
3. Wijzigingsplan – Verbeelding – A25.004338
4. Wijzigingsplan – Bijlagen – A25.004339
5. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder - A25.004433
6. Nota van beantwoording zienswijzen - Z25.001424
7. Informatienota 'Vaststellen WP Noordelijke Dwarsweg 110 – ZVH' - Z25.003493