



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Zuideinde 18, Zevenhuizen"

registratienummer

B16.000791

collegevergadering

22/11/2016

raadsvergadering

afdeling

Ruimte

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

L. Fassotte-Bams

bijlagen

3

openbaar

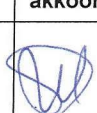
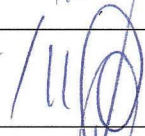
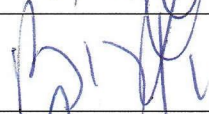
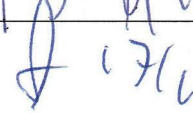
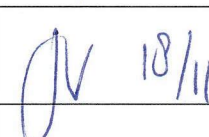
ja

besloten

nee

geheim

nee

	akkoord	bespreken
burgemeester K.J.G. Kats	 18/11	
wethouder J. Hordijk	17/11 	
wethouder D.B. van Woudenberg	 17/11	
wethouder H.A. Muller	 17/11	
wethouder J.T.C. Vroegop -de Bruijne	 18/11	
gemeentesecretaris C.E. Bos		

Toelichting op de beslispunten

Het wijzigingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan "Eendragtspolder" ten behoeve van het oprichten van twee nieuwe woningen op het perceel Zuideinde 18 in Zevenhuizen middels een ruimte-voor-ruimteregeling.

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van de ontwikkeling aan het Zuideinde 18, Zevenhuizen;
2. Het wijzigingsplan "Zuideinde 18, Zevenhuizen" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.WpZuideinde18Zhn-Va01 met de bijbehorende bestanden, in digitale en papieren vorm vast te stellen.

Inhoud van het voorstel**• Aanleiding**

Aan het Zuideinde 18 in Zevenhuizen was een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de beëindiging van dit bedrijf is bij de eigenaren van het perceel de wens gerezen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De bedoeling is om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en met name het perceel te verbeteren door alle op het perceel aanwezige (agrarische) opstallen te slopen evenals de bedrijfswoning en hiervoor in de plaats twee (burger)woningen terug te bouwen.

Voor het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Eendragtspolder" van toepassing. In dit bestemmingsplan is in artikel 6.6 lid c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om op voornoemde locatie twee woningen te bouwen mits voldaan wordt aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen aanvullende voorwaarden. Voorliggend verzoek voldoet aan al deze voorwaarden. Het voorliggende verzoek is tevens opgenomen in de Regionale Agenda Wonen die geaccordeerd is door de provincie Zuid-Holland.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 14 juli 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Het college is bevoegd gezag om het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen.

• Argumenten**1.1 Kostenverhaal verzekerd**

Ten behoeve van de ontwikkeling aan het Zuideinde 18 in Zevenhuizen is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Vanwege het feit dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, dient het college te besluiten dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

2.1 Toepassing Ruimte-voor-Ruimte-regeling

De Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR) biedt de mogelijkheid om onder meer in onbruik geraakte agrarische bebouwing te saneren ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. In ruil daarvoor mag op beperkte schaal woningbouw plaatsvinden. In voorliggende casus betreft het de bouw van twee (burger)woningen. Deze RvR is vastgelegd in het bestemmingsplan "Eendragtspolder" middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze gecreëerde wijzigingsbevoegdheid houdt overigens verband met de herinrichting van de Eendragtspolder tot waterberging en recreatiegebied.

2.2 Wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het moederplan "Eendragtspolder". Het plan bevat aanvullend een goede ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd wanneer alle op het perceel Zuideinde 18 in Zevenhuizen aanwezige opstallen worden gesloopt en daarvoor in de plaats twee nieuwe (burger)woningen gerealiseerd worden.

2.3 Woningen opgenomen in de Regionale Agenda Wonen

Het aantal van één nieuw te bouwen woning (andere woning betreft namelijk de omzetting en sloop van een bedrijfswoning naar een burgerwoning) is in de Regionale Agenda Wonen (RAW) opgenomen. De RAW is geaccordeerd door de provincie Zuid-Holland.

2.4 Geen zienswijzen tegen wijzigingsplan ingediend

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 14 juli 2016 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

• Kanttekeningen**2.1 Vaststelling wijzigingsplan uitgesteld vanwege aanvullend flora- en fauna-onderzoek**

Tussen de vaststelling van het wijzigingsplan en de ter inzage legging van het plan is enige tijd versteken. Dit heeft te maken met het aanvullende flora- en fauna-onderzoek dat nog moest worden uitgevoerd, maar een vroegtijdige ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan niet in de weg stond.

Inmiddels is dit onderzoek uitgevoerd en is geconstateerd dat er een zomerverblijf van een vleermuis aanwezig is in de kapschuur. Strikt formeel zou er een ontheffing moeten worden aangevraagd van de flora en faunawet om het mogelijk te maken om de kapschuur te sloten. Op advies van de ecooloog die het onderzoek heeft uitgevoerd zijn echter inmiddels mitigerende maatregelen getroffen (in de vorm van nestkasten die zijn opgehangen). Daarmee zou eventueel onder ecologische begeleiding zonder ontheffing gesloopt kunnen worden. Ecologisch gezien ziet zowel de adviserende ecooloog als de ecooloog van de ODMH hier geen probleem in, mits de sloop van de kapschuur op een ecologisch verantwoorde wijze gebeurt. Vanuit de omgeving worden geen problemen verwacht daar er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan waarin het voorgaande reeds bekend was.

Beoogd effect

Het planologisch juridisch mogelijk maken voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het oprichten van twee (burger)woningen op het perceel Zuideinde 18 in Zevenhuizen.

Wettelijk kader

Artikel 3.6 en 3.9a Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

Bestemmingsplan "Eendragtspolder".

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

De kosten voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over mogelijke planschadeverzoeken.

Andere betrokken afdelingen

ODMH

Communicatie

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan zijn de artikelen 3.9a lid 1 jo 3.8 lid 3 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent het volgende:

- De bekendmaking van het B en W besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling;
- De kennisgeving wordt geplaatst in het huis-aan-huisblad "Hart van Holland", in de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg aan de wettelijke overlegpartners verzonden;
- Na vaststelling door het college wordt het wijzigingsplan elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Aanpak

Het vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan worden ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Deze stukken worden eveneens elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Zuideinde 18, Zevenhuizen"

registratienummer

B16.000791

Bijlagen

1. Wijzigingsplan "Zuideinde 18 Zevenhuizen" – toelichting, corsanummer A16.001794;
2. Wijzigingsplan "Zuideinde 18 Zevenhuizen" – regels, corsanummer A16.001783;
3. Wijzigingsplan "Zuideinde 18 Zevenhuizen" – verbeelding, corsanummer A16.001784.