



Nummer	2010003590
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan Zevenhuizen
Programmanummer	4
Portefeuillehouder	Wethouder T. Haseloop-Amsing
Behandeling in de raadscommissie:	ja, voor overleg
Voorstel aan de gemeenteraad:	nee
Bijlage(n):	1 Concept voorontwerp bestemmingplan Zevenhuizen
B en W-beslissing 25 mei 2010:	In het advies enkele redactionele wijzigingen aanbrengen. Overigens conform.

Inleiding/Aanleiding

Voor het dorp Zevenhuizen zijn een serie verouderde bestemmingplannen van toepassing. Het plangebied staat al enige tijd op de nominatie om te worden herzien. Dit is enkele keren uitgesteld, ondermeer vanwege de IGS. Oorspronkelijk was het namelijk de bedoeling om de plannen voor woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein, zoals die zijn aangegeven in de IGS, mee te nemen. Daar is, in overleg met RMO, van afgezien omdat de plannen nog onvoldoende concreet zijn. Vanwege de ouderdom van de huidige bestemmingsplannen die voor Zevenhuizen gelden is de urgentie groot om een nieuw plan op te stellen. Het stedenbouwkundigbureau OD205 heeft een conceptvoorontwerp opgesteld, bestaande uit de toelichting, de regels en de planverbeelding. Een analoge versie is hierbij gevoegd. VVH beschikt over de digitale versie.

Planinhoud

Het voorontwerp bestemmingsplan Zevenhuizen is een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent, dat de percelen binnen het plangebied bestemd zijn, zoals zij op dit moment in gebruik zijn. De locaties voor de plannen als aangegeven in de IGS zijn al wel opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan maar hebben eveneens de bestemming volgens het huidige gebruik (agrarische). Ten behoeve van de plannen volgend uit het IGS moet het bestemmingsplan in de toekomst partieel worden herzien. Verder is het bestemmingsplan digitaal opgesteld volgens de wettelijk vereisten.

Centrum

Ten behoeve van de ontwikkeling van het centrum van Zevenhuizen is het gebied langs de westzijde van het Hoofddiep, tussen de Evertswijk en de Molenweg, bestemd als 'gemengd' (m.u.v. kerk en verenigingsgebouw). Binnen deze bestemming is het relatief eenvoudig, cq is het zonder uitgebreide planologische procedures mogelijk, om de functies wonen en bedrijvigheid uit te wisselen.

Zoals bekend wordt de bestaande bebouwing (agrarische bebouwing) op het perceel Hoofddiep 43 gesloopt. Dit perceel wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als agrarisch zonder bouwvlak. Het perceel Hoofddiep 45 is verkocht met de afspraak dat de huidige agrarische bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van een twee-onder-een-kap woning (2 woningen). Hiervoor is een bouwvlak opgenomen.

Verder zijn er de afgelopen tijd *individuele bouwverzoeken* bij de gemeente ingekomen. De verzoekers worden, alvorens het voorontwerp in procedure gaat, separaat geïnformeerd. Het betreft de volgende individuele verzoeken:

Hoofddiep 32 - 34

De eigenaar van discotheek Pruim heeft een schetsplan voor de uitbreiding van de inrichting ingediend. Hij wil een restaurant aan het Hoofddiep realiseren en een hotel op het, bij de discotheek behorende, achterterrein. Stedenbouwkundig gezien kan het restaurant wel in het lint worden toegevoegd. Echter het hotel, een gebouw van ca. 73 bij 21 meter en een hoogte van ca. 15 meter, is veel te prominent aanwezig en past niet in de huidige stedenbouwkundige structuur. Voorgesteld wordt om deze ontwikkeling eerst verder te bespreken en op dit moment niet mee te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan Zevenhuizen.

Oudestreek 1

De eigenaar van het perceel Oudestreek 1 wenst drie bouwkavels naast zijn woning te realiseren, om in zijn optiek de huidige lintbebouwing te versterken. Op dit moment zijn de gronden niet voor woningbouw bestemd. VVH heeft aangegeven dat deze ontwikkeling op dit moment niet gewenst is. De reden hiervoor is, dat volgens de IGS in de toekomst, ter hoogte van het betreffende perceel een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein aan de Kokswijk is gepland. Indien nu woningen worden toegevoegd, kunnen deze de toekomstige ontwikkeling in de weg staan. Voorgesteld wordt om deze ontwikkeling niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en dit opnieuw te bekijken bij de invulling van het bedrijventerrein.

Molenweg 23

De eigenaar van het perceel Molenweg 23 wenst op de naast zijn woning gelegen perceel een nieuwe woning te bouwen. Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming (zonder bouwvlak). Op het perceel was in het kader van de IGS voorkeursrecht gevestigd. Wellicht wordt het gebied in de toekomst ontwikkeld. Echter op dit moment is de fasering van de IGS voor woningbouw gericht op Zevenhuizen-oost. Daarom wordt voorgesteld om onderhavige perceel in het voorontwerp bestemmingsplan niet te wijzigen voor woningbouw.

Hoofddiep 61

Op het perceel Hoofddiep 61 is een autobedrijf gevestigd. De eigenaar heeft op het perceel illegaal een loods gebouwd. Deze bouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De loods is tegen een andere loods aangebouwd, in dezelfde vorm en omvang. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar om de loods te legaliseren in het nieuwe bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het perceel zodanig te bestemmen dat de eigenaar een bouwvergunning kan verkrijgen. Voor legalisatie moet de eigenaar wel extra leges betalen.

Hoofddiep 78

Op het perceel Hoofddiep 78 is bakkerij Van Esch gevestigd. De eigenaar wil de bakkerij uitbreiden met opslag-, koel- en/of vriesruimte. Op dit moment wordt het bouwplan door VVH beoordeeld. Voorgesteld wordt om het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan Zevenhuizen zodanig te bestemmen dat de uitbreiding van de bakkerij kan worden gerealiseerd.

Procedure

Op grond van artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient over het voorontwerp bestemmingsplan vooroverleg te worden gepleegd. Eveneens is het in onze gemeente gebruikelijk dat gelijktijdig met het vooroverleg inspraak wordt verleend op basis van de gemeentelijke Inspraak verordening.

Communicatie

VVH organiseert in Zevenhuizen een inloopmogelijkheid tijdens de termijn van terinzagelegging. Tijdens deze sessies wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om het plan in te zien en desgewenst vragen te stellen of uitleg te krijgen. Ook is het mogelijk om een inspraakreactie op het plan te geven. De planning is om het plan direct na de zomervakantie ter inzage te leggen en in de maand september de inloopsessie te organiseren. Op de Infopagina en de website van de gemeente zal dit bekend worden gemaakt.

Planning

De planning voor de bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

- Juni 2010; overleg raadscommissie
- September 2010; inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan.
- Oktober/november 2010; verwerken inspraak en vooroverleg.
- December 2010 of januari 2011; ontwerp bestemmingsplan ter inzage (6 weken)
- Maart/April 2011; vaststelling bestemmingsplan door de raad

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Zevenhuizen zijn opgenomen in de herijking van de begroting 2009 en 'meegenomen' naar de begroting 2010.

Samenvatting

Voor het dorp Zevenhuizen is een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan opgesteld. Het plan wordt voor overleg aangeboden aan de raadscommissie. Over het voorontwerp van dit plan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gepleegd. Op het voorontwerp wordt inspraak verleend.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan Zevenhuizen;
2. Dit besluit voor overleg aanbieden aan de raadscommissie.
3. Het voorontwerp van het bestemmingsplan Zevenhuizen vrijgeven voor inspraak;
4. In Zevenhuizen een inloopsessie organiseren tijdens de termijn van terinzagelegging;