

Gemeente Zoeterwoude

Bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007

**Eerste wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening
(Wijzigingsplan Swetterhage; deel 1: zorgdeel)**

Inhoud

	bladzijde
1. Aanleiding	1
2. Beoordeling van het voornemen	2
3. Planbeschrijving	3
4. Uitvoerbaarheid	4
4.1 Economische uitvoerbaarheid	4
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	4

Besluit van burgemeester en wethouders
Kaart(en)

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 is op 19 juli 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en bij besluit van 9 oktober 2007 door gedeputeerde staten goedgekeurd.

Dit bestemmingsplan geeft burgemeester en wethouders in artikel 30, lid 3, de bevoegdheid, het bestemmingsplan ter plaatse van een deel van het terrein van de instelling Swetterhage aan de Blankaartweg 2, alhier, zodanig te wijzigen dat de nu ter plaatse geldende bestemmingen gewijzigd worden in de bestemmingen Woondoeleinden, Erven, Tuinen, Maatschappelijke Doeleinden, Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen en Water, ten behoeve van woningen en een complex voor gehandicaptenzorg, waaronder woonzorgeenheden, alsmede bijbehorende wegen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, met inachtneming van een aantal bepalingen.

Het is de bedoeling, het huidige terrein van de instelling Swetterhage (deels) te transformeren tot een kleinschalige woonwijk, met voorzieningen ten behoeve van gehandicaptenzorg en diverse vormen van wonen, waaronder marktwoningen. De toevoeging van marktwoningen heeft tot gevolg dat een samenleving ontstaat waarin mensen met en zonder een verstandelijke handicap samen kunnen wonen en samen kunnen leven.

Het totale plan voor het terrein van Swetterhage wordt gefaseerd ontwikkeld. In verband hiermee betreft deze (eerste) wijziging van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 alleen het zuidelijke deel van de wijzigingslocatie aan de Blankaartweg.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemmingen in de bestemmingen Maatschappelijke Doeleinden (met een maximale goot- of boeibordhoogte van 9 of 12 meter [onder bepaalde voorwaarden] en een bebouwingspercentage van 50), Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen en Water.

2. Beoordeling van het voornemen

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, binnen bij het plan te bepalen grenzen, het plan kunnen wijzigen.

De wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van de instelling Swetterhage staat in artikel 30, lid 3, van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007.

Volgens dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd, de bestemming van de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn voorzien van de aanduiding “Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO III” te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Erven, Tuinen, Maatschappelijke doeleinden, Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied, Groenvoorzieningen en Water, ten behoeve van woningen en een complex voor gehandicaptenzorg, waaronder woonzorgeenheden, alsmede bijbehorende wegen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

In dit artikel zijn enkele voorwaarden genoemd, die in acht genomen moeten worden als de wijzigingsbevoegdheid gehanteerd wordt.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit wordt onderbouwd in de bij dit wijzigingsplan behorende en als zodanig gewaarmerkte “Toelichting bij wijzigingsplan Swetterhage gemeente Zoeterwoude”, van februari 2010, onder andere in hoofdstuk 3.3.1 “Bestemmingsplan”, op bladzijde 13 e.v.

Deze toelichting behandelt ook de milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, bedrijven en externe veiligheid van het wijzigingsplan, alsmede de aspecten water, natuurwaarden, groen, archeologie en monumenten, en verkeer.

Gelet op het gestelde in deze toelichting kan de wijzigingsbevoegdheid worden gehanteerd voor het op de bij dit wijzigingsplan behorende kaart weergegeven deel van het terrein van de instelling Swetterhage.

3. Planbeschrijving

Plan van Gemiva

Gemiva wil het huidige instellingsterrein (deels) transformeren tot een kleinschalige woonwijk met zorgvoorzieningen en diverse vormen van wonen, waaronder marktwoningen. Dit project wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgevoerd.

Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan voldoet aan de regels die hiertoe zijn opgenomen in artikel 30, lid 3, van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007. De bestemming van de gronden die bij de herinrichting van het instellingsterrein betrokken worden, wordt gewijzigd van Maatschappelijke Doeleinden (met een maximale goothoogte van 4 meter en een bebouwingspercentage van 15), Groenvoorzieningen en Water in Maatschappelijke Doeleinden met een maximale goothoogte van 9 of 12 meter en een bebouwingspercentage van 50 (M9 50% en M12 50%), Verblijfsgebied (VG), Groenvoorzieningen (GR) en Water (WA).

Op de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is via de nadere aanduiding * aangegeven dat, waar een maximaal toegelaten goothoogte van 9 meter geldt, in ten hoogste drie bouwlagen mag worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven, of ten minste 2 meter teruggelegd dient te worden. De nadere aanduiding ** op de bestemming Maatschappelijke Doeleinden geeft aan dat, waar een maximaal toegelaten goothoogte van 12 meter geldt, in ten hoogste vier en een halve bouwlagen mag worden gebouwd, waarvan de lagen boven de derde bouwlaag in kapvorm dienen te worden vormgegeven, of ten minste 2 meter teruggelegd moeten worden.

Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wro in werking getreden. Paragraaf 3.2 van het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor, dat in een bestemmingsplan bepaalde standaardregels moeten worden opgenomen. Deze standaardregels betreffen het Overgangsrecht bouwwerken, het Overgangsrecht gebruik, een Hardheidsclausule en een Anti-dubbeltelbepaling. Onder een bestemmingsplan wordt hier mede begrepen een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro (artikel 1.1.1, lid 4, van het Bro).

In verband hiermee worden in onderhavig wijzigingsplan tevens de in paragraaf 3.2 van het Bro voorgeschreven standaardregels opgenomen.

Het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 bevat weliswaar in artikel 32 al overgangsbepalingen ("Gebruik in strijd met het plan" en "Bouwwerken in strijd met het plan"), en bevat in artikel 24, lid 2, een dubbeltelbepaling. De "nieuwe" standaardregels vloeien echter voort uit de Wro en het Bro, en zijn daarmee van hogere orde dan de regels uit het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007, die dezelfde onderwerpen regelen. Zij moeten derhalve overgenomen worden in onderhavig wijzigingsplan.

Hierbij zijn voor de bedoelde locatie twee kaarten gevoegd: een uitsnede van het vigerende plan en het wijzigingsplan. De kaart van het wijzigingsplan is voorzien van het nummer og/10-41.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de ontwikkeling van de zorgwoningen en de bijbehorende dagbestedingsruimte in het gebied van het wijzigingsplan komen volledig voor rekening van de Gemiva-SVG Groep.

Bij dit wijzigingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, en tevens voldaan wordt aan de andere eisen van artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

De bevoegdheid om te besluiten, geen exploitatieplan vast te stellen, is op grond van artikel 6.12, derde lid, van de Wro op 26 februari 2009 gedelegeerd aan burgemeester en wethouders bij Delegatieverordening 2009.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.9a van de Wro is op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan met ingang van 25 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid, zienswijzen over het ontwerpplan naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Besluit van burgemeester en wethouders



Gemeente Zoeterwoude

Nummer og/10-41

Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude;

overwegende dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 heeft vastgesteld op 19 juli 2007;

dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland dit plan hebben goedgekeurd bij besluit van 9 oktober 2007;

dat in genoemd bestemmingsplan aan hun college de bevoegdheid is gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan om redenen als in de toelichting van dit besluit vermeld, thans wijziging behoeft;

dat het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 in artikel 32 overgangsbepalingen ("Gebruik in strijd met het plan" en "Bouwwerken in strijd met het plan") bevat, en in artikel 24, lid 2, een dubbeltelbepaling bevat;

dat op 1 juli 2008 de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden, en dat paragraaf 3.2 van het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorschrijft, welke standaardregels in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen;

dat ingevolge artikel 1.1.1, lid 4 van het Bro in hoofdstuk 3 van het Bro onder een bestemmingsplan mede begrepen wordt een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro;

dat, gelet op dit artikel, in onderhavig wijzigingsplan tevens de in paragraaf 3.2 van het Bro voorgeschreven standaardregels moeten worden opgenomen, die voortvloeien uit de Wro en het Bro, en daarmee van hogere orde zijn dan de regels uit het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007, die dezelfde onderwerpen regelen;

dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen over het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te brengen;

dat van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op de bij dit plan behorende toelichting, waartoe behoort de afzonderlijke "Toelichting bij wijzigingsplan Swetterhage gemeente Zoeterwoude", van februari 2010;

gelet op de artikelen 3.6 e.v., 6.12 en 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1 en paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 30, lid 3, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007, de artikelen 3.10 en volgende van de Algemene wet bestuursrecht, alsmede de Delegatieverordening 2009;

besluiten

- I. vast te stellen het wijzigingsplan Swetterhage van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 door:
- A. de kaart te veranderen en nader vast te stellen overeenkomstig de gewaarmerkte tekening met het nummer og/10-41;
- B. de voorschriften van het bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007 van toepassing te verklaren, met dien verstande dat:
- a. op de voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden
1. ter plaatse van de aanduiding * in ten hoogste drie bouwlagen mag worden gebouwd, waarvan de derde laag in kapvorm dient te worden vormgegeven, of ten minste 2 meter teruggelegd dient te worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding ** in ten hoogste vier en een halve bouwlagen mag worden gebouwd, waarvan de lagen boven de derde bouwlaag in kapvorm dienen te worden vormgegeven, of ten minste 2 meter teruggelegd dienen te worden;
- b. ten behoeve van het “Overgangsrecht bouwwerken”, het “Overgangsrecht gebruik”, als “Hardheidsclausule” en als “Anti-dubbeltelbepaling” de volgende standaardregels opgenomen worden:

Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

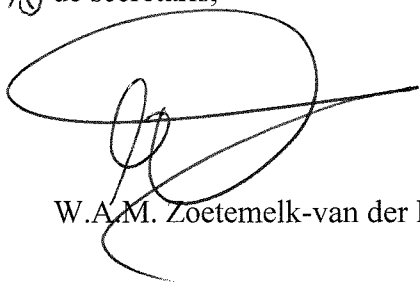
II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Zoeterwoude, 4 januari 2011

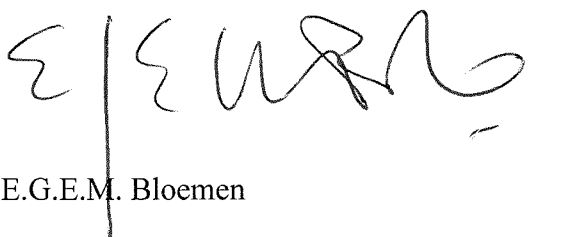
Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

de secretaris,

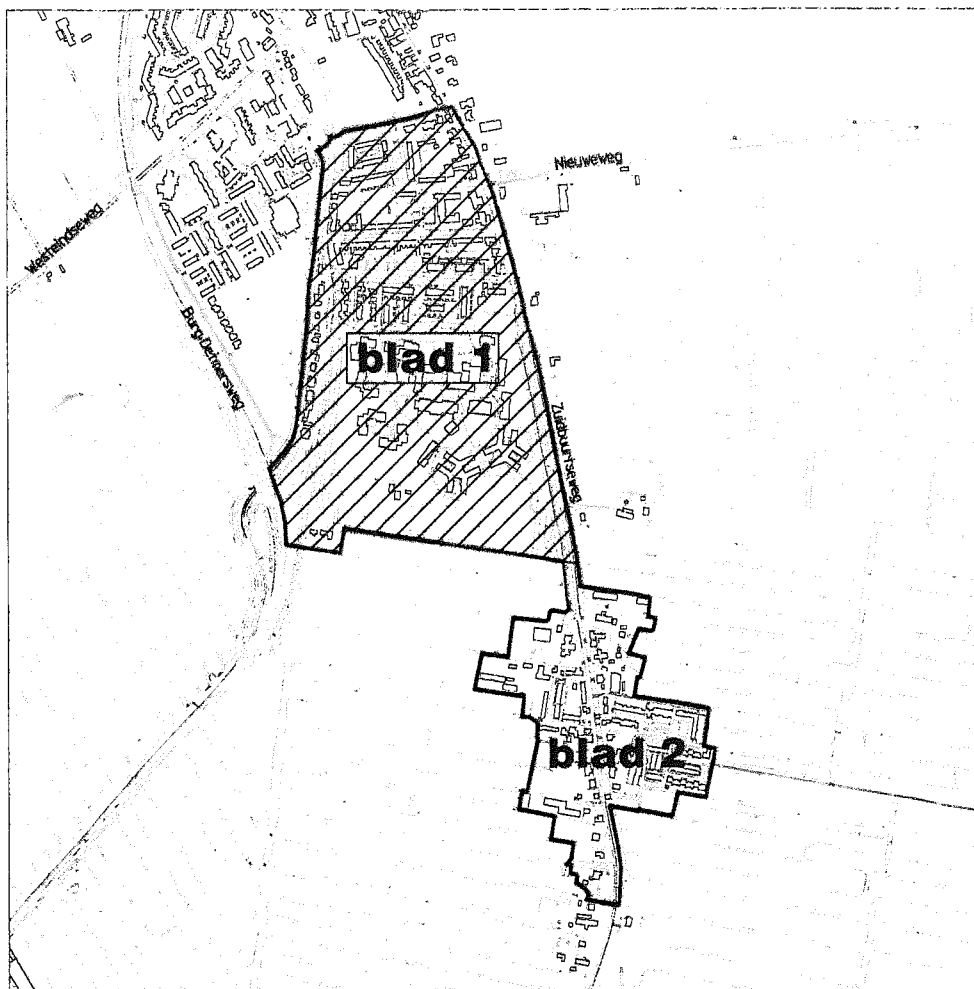
de burgemeester,



W.A.M. Zoetemelk-van der Hulst



E.G.E.M. Bloemen



overzicht kaartbladen

gemeente		ZOETERWOUDE			 noordpijl
bestemmingsplan		Zoeterwoude Dorp-Zuid			
code gem. 227	kaartbl. nr.: 1	aant. bl. 2	schaal: 1 : 1000		form.: 910x920
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	afd. bestuursrechtspraak raad van state	
10248.00	08-12-2006	19-07-2007			
			dwg-file : 0N2V-bp1		referte : ir M.C.Kortekaas-Koot getekend : H.V.

BESTEMMINGEN

		Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
W	WOONDOELEINDEN	Wk kantoren	(g) gestapeld
WD	WOON- EN DETAIL- HANDELSDOELEINDEN		
E	ERVEN		
T	TUINEN		
B	BEDRIJVEN	B(2)al agrarisch loonbedrijf B(2)tu torenuurwerk Bo reparatie opslag	(w) bedrijfswoning (z) zonder gebouwen
B(2) BEDRIJVEN DIE VOORKOMEN IN CATEGORIE 1 EN 2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN			
D	DETAILHANDEL		(z) zonder gebouwen
M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	Mb begraafplaats	(w) bedrijfswoning (z) zonder gebouwen
K	KANTOORDOELEINDEN		(z) zonder gebouwen
H	HORECADOELEINDEN	Hc cafe Hmc muziekcentrum Hzc zalencentrum	(z) zonder gebouwen
A	AGRARISCHE DOELEINDEN	Ai informatiepunt Akk kleinschalig kampeer- terrein	(b) bouwblok (z) zonder gebouwen ② twee bedrijfs- woningen
R	RECREATIEVE DOELEINDEN	Rs speelveld Rvt volkstuinten	
G	GARAGES EN BERGPLAATSEN		
GR	GROENVOORZIENINGEN		
WA	WATER		
V	VERKEERSDOELEINDEN		
VG	VERBODEN		

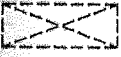
	VERKEERSDOELEINDEN	
	VERBLIJFSGEBIED	
	PRIMAIR WATERKERINGSDOELEINDEN	
	LEIDINGEN	rioolwaterpersleiding
	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED	

Aanduidingen

Cijfer achter letteraanduiding = maximum goot- of boeibordhoogte van gebouwen in meters

 maximum aantal woningen
wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO

30% bebouwingspercentage

 overbouwing

 gemeentelijk monument

 cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken

--- bladgrens

—●— plangrens

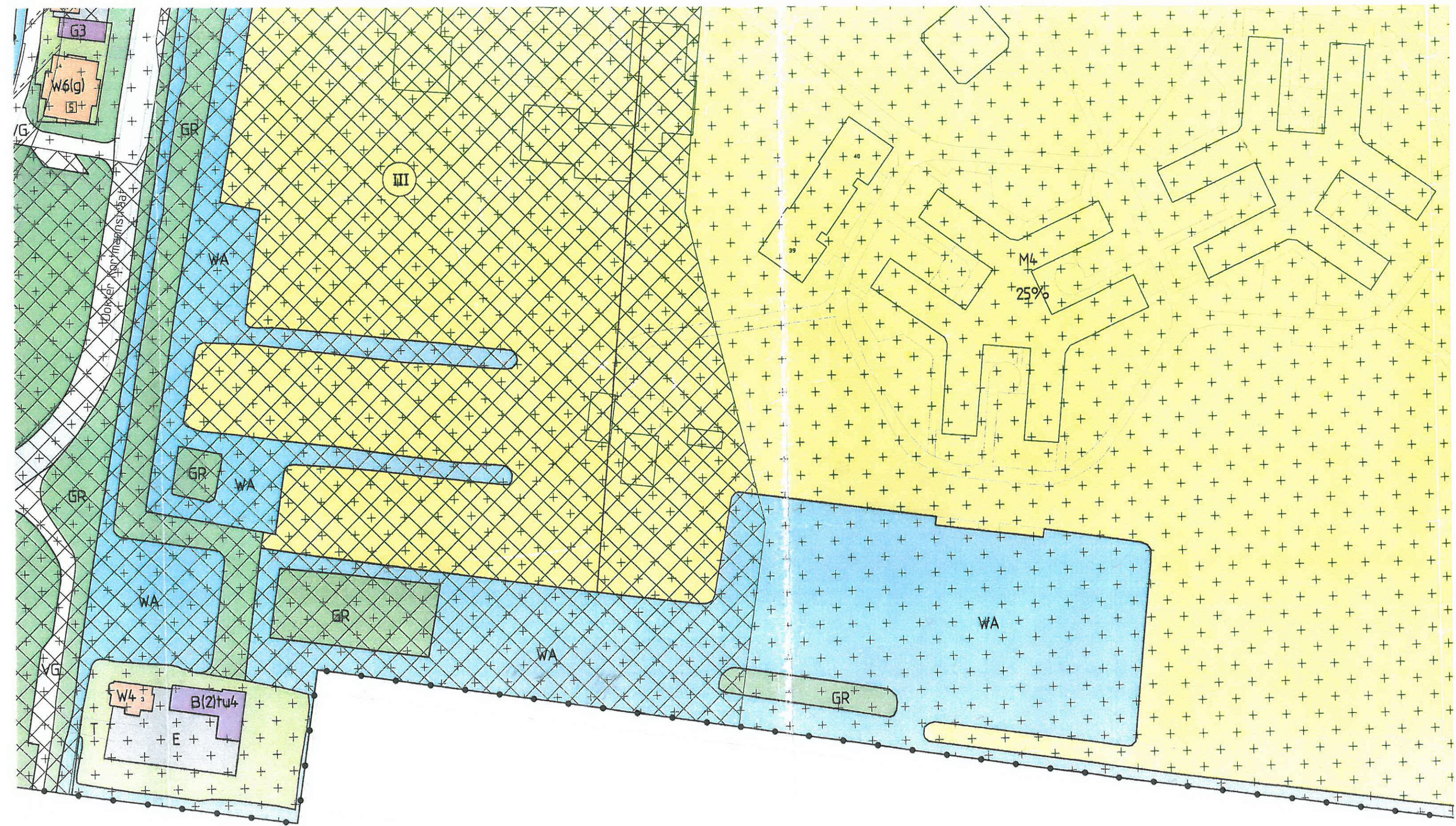
Verklaringen

 gbkn-gegevens

 huisnummers

 rijksmonument

beeldbepalende elementen





Verklaring

Bestemmingen

- M** Maatschappelijke doeleinden
- GR** Groen
- WA** Water
- VG** Verblijfsgebied
- Archeologisch waardevol gebied

Aanduidingen

Cijfer achter letteraanduiding = maximum goot- of boeihoogte van gebouw in meters

- * Ten hoogste drie bouwlagen toegestaan, waarvan de derde laag in kapvorm of 2 meter teruggelegen
- ** Ten hoogste vierenhalf bouwlagen toegestaan, waarvan de lagen boven de derde laag in kapvorm of ten minste 2 meter teruggelegen

50% Bebouwingspercentage

Plangrens

Grens tussen verschillende maximale goot- / boeihoogte

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van Zoeterwoude

d.d. - 4 JAN 2011 nr. ag/10-41

Mij bekend de secretaris

Mw. W.A.M. Zoetemelk-van der Hulst

KOKON
architectuur & stedenbouw

Veena 723
Groothandelsgebouw, Ingang C3
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
Telefoon (010) 411 71 80
Telefax (010) 411 71 87
E-mail info@kokon.nl
Internet http://www.kokon.nl

werknummer : 3847
datum : 04-02-2010
schaal : 1:1000
onderdeel : PLANKAART
WIJZIGINGSPROCEDURE
EX_ARTIKEL_11_WRO_III

SWETTERHAGE