gemeente Zuidplas

Adviesrecht BOPA Eendrachtsweg 1 Zevenhuizen

onderwerp
Raadsvoorstel BOPA Eendrachtsweg 1 - Zevenhuizen

registratienummer
R26.000086

raadsvergadering
3 November 2026

portefeuillehouder
F. van Wijnen

behandelend ambtenaar
L Slagboom

datum
27 oktober 2026

bijlagen
7

Openbaar, besloten of geheim
Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten
Door de initiatiefnemer is op 31 maart 2026 een omgevingsvergunning (BOPA) op basis van de uitgebreide procedure aangevraagd voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit aan Eendrachtsweg 1 (Boerderij Voorzorg) in Zevenhuizen. Het planvoornemen is in strijd met het tijdelijke 'omgevingsplan Zuidplas' (Bestemmingsplannen Zevenhuizen Dorp' & 'Eendragtspolder') omdat het gebruik van de gronden voor woondoeleinden en parkeren niet is toegestaan. Het college wordt geadviseerd de omgevingsvergunning te verlenen en deze ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Op grond van het besluit van de gemeenteraad inzake adviesrecht voor de gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, artikel 16.15a, wordt de raad gevraagd een advies te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van het bindend adviesrecht wordt de raad gevraagd om een positief advies af te geven zodat het ontwerpbesluit ter inzage kan worden gelegd en het college de omgevingsvergunning kan verlenen als hier geen zienswijze uit komen.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het voorgenomen standpunt van het college;
2. Verzoekt aan de raad om in te stemmen met de ontwerp BOPA-aanvraag voor de wijziging van het gebruik voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit aan Eendrachtsweg 1 in Zevenhuizen;
3. De ontwerp BOPA-aanvraag gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. De definitieve BOPA-aanvraag te mandateren aan het college, mits er geen zienswijzen zijn ingediend.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Aan de Eendrachtsweg 1 in Zevenhuizen is een aanvraag omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure ingediend voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit. Op grond van het tijdelijke 'Omgevingsplan Zuidplas' (bestemmingsplan 'Zevenhuizen Dorp' en bestemmingsplan 'Eendragtspolder') kent de planlocatie de bestemmingen 'Tuin', 'Agrarisch', 'Groendoeleinden' en 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden'. Volgens de bestemmingen zijn woningen, parkeren ten behoeve van wonen en verhuurbare ruimtes niet toegestaan.

Medewerking verlenen aan deze aanvraag is mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) binnen de uitgebreide procedure. Artikel 16.15a van de Omgevingswet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarbij de gevraagde omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat de raad een advies heeft gegeven. Er is voor voorliggende aanvraag sprake van bindend adviesrecht van de gemeenteraad, omdat het gaat om het toevoegen van 57 woningen. Na afronding van de terinzagelegging wordt het besluit voor bindend advies aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna is het college bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierdoor is het college bevoegd om een besluit te nemen op de ingediende aanvraag.

- **Argumenten**

1.1 De raad in kennis te stellen van het standpunt van het college
Het college is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit standpunt wordt onderbouwd door middel van de hiernavolgende argumenten.

2.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
De taak om een balans te borgen tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen ligt primair bij de gemeente. Dit is geborgd in artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet (ETFAL). Om dit aan te tonen heeft de initiatiefnemer een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage bij dit stuk (Corsanummer A26.003856).

2.2 Het initiatief sluit aan op het gemeentelijke en provinciale beleid
Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in onder andere de Omgevingsvisie Zuidplas 2040, stelt ten aanzien van het toevoegen van woningen dat dit zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden in en aan de randen van de bestaande dorpen, om versnippering tegen te gaan en om buiten de dorpen in te kunnen zetten op het realiseren van robuuste groenstructuren. Voorliggend initiatief betreft het realiseren van 57 woningen op een perceel aan de rand van Zevenhuizen, waardoor het woningaanbod wordt vergroot. Op deze manier draagt voorliggend initiatief bij aan de gemeentelijke beleidskaders.

2.3 Aanvraag is gefaseerd aangevraagd
De initiatiefnemer heeft een gefaseerde aanvraag ingediend, waarbij alleen de activiteit voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan is aangevraagd. De omgevingsvergunning zal het ‘planologische basisbesluit’ zijn, waarna de bouwactiviteit op een later moment wordt aangevraagd. Bij deze tweede aanvraag volgt een concreet plan voor de te realiseren voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit.

2.4 Het initiatief voldoet aan de Nota Parkeernomen 2026
Omdat bij een omgevingsvergunningaanvraag getoetst moet worden aan het vigerende parkeerbeleid, is deze aanvraag in afwijking van het gestelde in de NvU beoordeeld volgens de Nota Parkeernormen 2026. Wettelijk gezien moeten omgevingsvergunningen getoetst worden aan het vastgestelde beleid. Dat is in dit geval de Nota Parkeernormen 2026. Het planvoornemen bevindt zich in Zone B. Volgens de normen voor de woningen en bijkomende functies komt de totale parkeervraag uit op 92 autoparkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet in 99 autoparkeerplaatsen en dus voldoende parkeren. Het fietsparkeren wordt door privé bergingen bij de woningen voldoende gewaarborgd.

2.6 Er is sprake van een milieutechnisch verantwoorde situatie
Voor de gevraagde ontwikkeling zijn diverse onderzoeken noodzakelijk om te beoordelen of er sprake is van een milieutechnisch acceptabele situatie en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Hiertoe is een QuickScan opgesteld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH), waaruit duidelijk is geworden welke onderzoeken noodzakelijk zijn. De noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd door de initiatiefnemer. De ODMH heeft de onderzoeken getoetst en akkoord bevonden, waardoor er sprake is van een acceptabele milieusituatie.

2.6 Er is voldaan aan besluit verplichte participatie
Volgens het Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas houdend de verplichte participatie ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten is de initiatiefnemer verplicht om participatie uit te voeren bij meer dan 2 woningen. Bij deze aanvraag heeft de initiatiefnemer meerder informatieavonden gehouden waarbij omwonenden en belangstellende mee hebben kunnen denken over deze ontwikkeling. De verslagen van deze avonden zijn bijgevoegd als bijlagen: Verslag participatiebijeenkomst 1(A26.003859) Verslag participatiebijeenkomst 2 (A26.003860), Verslag participatiebijeenkomst 3 (A26.003858), Verslag participatiebijeenkomst 4 (A26.003854).

- **Kanttekeningen**

1.1 Het is niet uit te sluiten dat er bezwaar en beroep wordt ingediend
Nadat er een definitief besluit genomen is op de aanvraag van de omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open om in beroep te gaan. Het is niet uit te sluiten dat iemand van deze mogelijkheid gebruik maakt.

1.2 Planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de Veiligheidsregio Hollands-Midden, maar volgt niet volledig haar advies.
Uit de quickscan van de ODMH kwam ook de beoordeling van externe veiligheid, en meer specifiek de ontsluiting bij calamiteiten, als aandachtpunt. Dit is ter advies uitgezet aan de VRHM. Na overleg is voor een deel van het plangebied een tweede vluchtroute toegevoegd bij de calamiteitenroutes en wordt voor het resterende deel van het plangebied voldaan aan de regels die vanuit de handreiking bluswater en bereikbaarheid gelden voor maximale afstanden voor gebieden die slechts een enkele ontsluiting hebben. De VRHM heeft aangegeven dat de veiligheid hiermee in principe voldoende is geborgd. De VRHM geeft echter als advies mee om voor het gehele plangebied een dubbele ontsluiting mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen dit advies niet na te volgen omdat de door hen voorgestelde inrichting voldoet aan de regels en het doortrekken van een tweede ontsluitingsroute ongewenste gevolgen heeft voor de grondeigenaar (die in het plangebied zal blijven wonen). Omdat door het realiseren van de geadviseerde calamiteitenroute een beoogde groenstructuur doorsneden moet worden en er met een extra doorgang ook ongewenste verkeerstromen kunnen ontstaan, wordt er door de gemeente met betrekking tot de calamiteitenroute niet op aangedrongen meer te doen dan volgens de geldende regels voor een voldoende ontsluiting nodig is. De gemeente vindt het een begrijpelijke keuze van de initiatiefnemer. Hij voldoet tenslotte aan de regels. Er is daarom geen reden om meer te vragen dan nodig is.

1.3 De verkeersontsluiting is goed geborgd.
Op basis van de huidige beoordeling lijkt de situering van de beoogde aansluiting in strijd met de 5-meterregel uit artikel 9 van het uitwegenbeleid.

Tegelijkertijd is, gezien het aantal te ontsluiten woningen en functies, geen sprake van een uitweg ten behoeve van één perceel, maar van een aansluiting die meerdere percelen/woningen/functies ontsluit en daarmee ook gezien kan worden als aansluiting die functioneert als onderdeel van het wegennet (en niet als toegang tot één perceel). Op grond hiervan wordt deze aansluiting verkeerskundig niet beschouwd als een uitweg, maar als een weg-aansluiting (zijstraat).

2.4 De landschapsinrichting en architectuur zijn onderdeel van de vervolgprocedure en dus nog niet uitgewerkt
De huidige BOPA aanvraag gaat alleen over de wijziging van het gebruik van de huidige bestemming naar de functie wonen. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal pas ingediend worden nadat de BOPA-vergunning voor de wijziging van het gebruik verleend is. Onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen is het uitgewerkte en geaccordeerde landschapsplan en de architectuur. Dit ontwerp wordt nu verder uitgewerkt samen met de Commissie Omgevingskwaliteit Zuidplas. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor de landschappelijke inrichting en de woningbouw in relatie tot de ligging bij het monument. Hiertoe zal er in de omgevingsvergunning voor de wijziging van het gebruik een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden dat deze vergunning pas verleend mag worden als de Commissie Omgevingskwaliteit Zuidplas akkoord is met de tekeningen.

Beoogd effect
Medewerking te verlenen aan de gevraagd ontwikkeling voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit aan de Eendrachtsweg 1 te Zevenhuizen en het ontwerpbesluit ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken

Wettelijk kader
- Omgevingswet;
- Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader
- Tijdelijke Omgevingsplan Zuidplas (bestemmingsplan ‘Zevenhuizen Dorp’ en bestemmingsplan ‘Eendragtspolder’);
- Omgevingsvisie Zuidplas 2040;
- Nota Parkeernormen 2026;
- Nota Uitwegen Zuidplas 2026;

Financiën
Voorliggend bouwplan wordt op particulier initiatief verzocht, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Voor dergelijke procedures zijn over het algemeen de standaard legeskosten op grond van de Legesverordening Zuidplas van toepassing, tenzij sprake is van ingrepen in de openbare ruimte of een bijdrage aan Fonds bovenwijks en/of afdracht Fonds sociaal. Dit is bij het planvoornemen van toepassing. Op grond hiervan is dit met de aanvrager middels een anterieure overeenkomst vastgelegd (A24.001350).

Communicatie
Bij het planvoornemen zijn er meerdere bewonersavonden georganiseerd en hiervan is de feedback verwerkt in de definitieve versie van het plan. De uitkomsten van de participatie zijn opgenomen in

het participatieverslag 1 tot en met 4 (zie bijlage). De ontwikkelaar heeft geprobeerd deze te vertalen in het ontwerp. Na positief advies van de gemeenteraad, zal de ontwerp-vergunning ook voor 6 weken ter inzage leggen.

Aanpak
De gevraagde ontwikkeling is mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) procedure. Hiermee wordt de onderliggende bestemming niet gewijzigd, maar wordt de Bopa opgenomen in het 'Omgevingsplan Zuidplas'. Na instemming van het college en de raad zal de ODMH middels een ontwerpbesluit de aanvraag ter inzage leggen voor een periode van 6 weken. Dit is conform de wettelijke termijn. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal de omgevingsvergunning na de zes weken aan het college worden voorgelegd. Als er wel zienswijzen worden ingediend, worden deze middels een nota van beantwoording meegenomen en samen met het collegebesluit voorgedragen aan de gemeenteraad voor bindend adviesrecht. Hierna is het college bevoegd om het definitieve besluit te nemen.

Inclusie
Het betreft hier een ruimtelijke procedure waarvoor de oordeelsgronden ruimtelijk van aard moeten zijn. Inclusie maakt hier geen onderdeel vanuit en mag niet een grond zijn voor het al dan niet wenselijk achten van een ruimtelijke procedure.

Bijlagen
1. GoFlo (A26.003856)
2. Publiceerbare aanvraag (A26.003857)
3. Verslag participatiebijeenkomst 1 (A26.003859)
4. Verslag participatiebijeenkomst 2 (A26.003860)
5. Verslag participatiebijeenkomst 3 (A26.003858)
6. Verslag participatiebijeenkomst 4 (A26.003854)
7. Tekeningenset (A26.003855)

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

M. Burgmans
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **27 oktober 2026** ;

gelet op artikel 5.1, 16.15a en16.65 van de omgevingswet ;

besluit:

1. Kennis te nemen van het voorgenomen standpunt van het college;
2. Verzoekt aan de raad om in te stemmen met de ontwerp BOPA-aanvraag voor de wijziging van het gebruik voor het bouwen van 57 woningen, inclusief verhuurbare ruimte en parkeren en een nieuwe inrit aan Eendrachtsweg 1 in Zevenhuizen;
3. De ontwerp BOPA-aanvraag gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. De definitieve BOPA-aanvraag te mandateren aan het college, mits er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van **3 november 2026**

De raad voornoemd,

De plv. griffier,	De voorzitter,
J.C. Verburg	J.F. Weber