

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Oosterheem Zegwaartseweg Noord
Zaakid	0637502539
Versie	
Auteur	Eisenburger, T 079- 346 9404 t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	16 april 2019 Concept-ontwerp partiële herziening BP Oosterheem//Zegwaartseweg-Noord. (zaaknr. 0637390560) 3 juni 2019 Ontwerp bestemmingsplan partiële herziening BP Oosterheem-Zegwaartseweg-Noord. (zaaknr. 0637464926)
Samenvatting	Op 16 april 2019 heeft het college ingestemd met het concept ontwerp partiële herziening bestemmingsplan Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord. Op 20 mei 2019 is het raadsmemo over het concept bestemmingsplan besproken in de commissie Stad. Dit heeft niet tot aanpassingen geleid. Op 3 juni 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft: - het bevestigen van de bouwhoogte van 45 meter voor twee bouwvlakken aan de Berkelstroom; - opname van een verplichte brandcompartimenteringsregeling voor de woonwagenstandplaatsen aan Gooimeer en Zwetstroom; - een evenementenregeling voor het Oosterheemplein e.o., en - een aanpassing van de erfbouwingsregeling voor de woningen in de Groene Kreek. Tijdens de tervisielegging is 1 zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijze. De zienswijze heeft geleid tot verduidelijking van de toelichting ten aanzien van de toegestane bouwhoogte Berkelstroom. Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen	Bijlage 1 plantoelichting Bijlage 2 planregels Bijlage 3 plankaart Bijlage 4 Nota van Beantwoording Zienswijzen
-----------------	--

Raadsbesluit 0637502539

Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Oosterheem Zegwaartseweg Noord

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2019

besluit

1. in te stemmen met de Nota van Beantwoording Zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Partiële herziening delen Bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00080-003 gewijzigd digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00080 als ondergrond is gebruikt;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Partiële herziening delen Bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' zoals opgenomen in de bijlagen, ook op papier vast te stellen;
4. het vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening delen Bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
5. op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 14 oktober 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Voor de woonwijk Oosterheem is het noodzakelijk om een aantal onderdelen van het geldende bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord" te actualiseren.

Het betreft:

- het bevestigen van de bouwhoogte van 45 meter voor twee bouwvlakken aan de Berkelstroom;
- opname van een verplichte brandcompartimenteringsregeling voor de woonwagenstandplaatsen aan Gooimeer en Zwetstroom;
- een evenementenregeling voor het Oosterheemplein e.o., en
- een aanpassing van de erfbouwingsregeling voor de woningen in de Groene Kreek.

Op 16 april 2019 heeft het college ingestemd met het concept ontwerp partiële herziening bestemmingsplan Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord.

Op 20 mei 2019 is het raadsmemo over het concept bestemmingsplan besproken in de commissie Stad. Dit heeft niet tot aanpassingen geleid. Op 3 juni 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en dit 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze wordt beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (zie bijlage). Het bestemmingsplan wordt nu aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

Wettelijk kader

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen worden gedaan door degene die een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De zienswijze is alleen gericht tegen het bevestigen van de bouwhoogte van 45 meter voor de 2 bouwpercelen aan de Berkelstroom.

Appellant is van mening dat de bouwhoogte wordt verhoogd van 25 meter naar 45 meter en vindt dat dit onderbouwd zou moeten worden.

In de Nota van Beantwoording wordt op alle onderdelen van de zienswijze ingegaan.

Kort gezegd komt het er op neer dat de toegestane bouwhoogte voor deze percelen al vanaf het eerste bestemmingsplan voor de woonwijk Oosterheem (bestemmingsplan Oosterheem 2000) maximaal 45 meter bedroeg. Dit is aantoonbaar.

Vervolgens is in 2013, bij vaststelling door de gemeenteraad van de integrale herziening van het bestemmingsplan Oosterheem, deze hoogte van 45 meter opnieuw opgenomen op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord." Ook dit is verifieerbaar.

Nu er na lange tijd een bouwplan voor deze locaties is ingediend, is bij de toetsing gebleken dat er een discrepantie zit tussen de plankaart en de planregels. De regels beperken onbedoeld de bouwhoogte tot 25 meter. Dit dient hersteld te worden zodat de omgevingsvergunning voor de bouw van 1 appartementencomplex aan de Berkelstroom van 45 meter vergund kan worden.

Er is in 2013 bij de vaststelling van het geactualiseerde digitale bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord" nooit een discussie geweest om de toegestane bouwhoogtes aan de noordrand van Oosterheem van 45 meter naar maximaal 25 meter bij te stellen. Er is daartoe ook geen voorstel gedaan. Als de bouwhoogte werkelijk naar 25 meter zou zijn aangepast, dan had dat in het voorstel tot vaststelling opgenomen moeten zijn, zodat daar bewust een discussie over gevoerd had kunnen worden in de raad. Dit was echter niet aan de orde. Daarom is ook de bouwhoogte op de plankaart gewoon weer overgenomen en op 45 meter gezet.

In de planregels is echter een vergissing gemaakt door voor de percelen met de aanduiding 'gestapelde bebouwing', een bouwhoogte van 25 meter toe te laten in plaats van de algemeen toelaatbare bouwhoogte van 15 meter. Daarbij is niet ingezien dat voor de percelen aan de Berkelstroom, waar ook de aanduiding 'gestapelde bebouwing' van toepassing is, al een bouwhoogte van 45 meter op de plankaart was toegelaten. Aangezien in geval van verschil tussen de regels en kaart, de planregels vóór de plankaart gaan, dient dit te worden hersteld. Er is aantoonbaar sprake van een vergissing.

Die zienswijze van appellant is wel aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.2 aan te vullen, zodat goed gemotiveerd wordt dat de maximaal toegelaten bouwhoogte altijd al 45 meter bedroeg en het nooit de intentie is geweest om deze aan te passen, noch naar beneden, noch naar boven.

Zodoende wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Financiën

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen.

Op grond van artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening worden als gevallen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangewezen de gevallen waarin:

- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f ;
- Aangezien er geen sprake is van verhaalbare kosten hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Samenspraak en Communicatie

Op 16 april 2019 is op grond van artikel 2, lid 4 van de Samenspraakverordening besloten in te stemmen met het concept-ontwerp bestemmingsplan en een raadsmemo. Tevens is besloten om geen samenspraak te houden op een voorontwerpbestemmingsplan. Dit besluit is gepubliceerd op 25 april 2019 op de gemeentelijke website, het Streekblad en het digitale Gemeenteblad.

Van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het samenspraakbesluit is geen gebruik gemaakt.

Op 25 april 2019 heeft ook de aankondiging plaatsgehad van de verplichte kennisgeving ex artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Op 20 mei 2019 is het raadsmemo besproken in de raadscommissie Stad. De behandeling in de Commissie Stad heeft niet tot aanpassingen geleid.

Op 3 juni 2019 heeft het college ingestemd met de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord.

Het ontwerp lag met ingang van 7 juni 2019, gedurende een periode van zes weken, tot en met 18 juli 2019 ter inzage.

Tijdens de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

n.v.t.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

n.v.t.

Rapportage en evaluatie

n.v.t.

Begrotingswijziging

n.v.t.