

## B&W-voorstel

<b>Onderwerp</b>	Ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove
<b>Zaaknummer</b>	-2012-000562
<b>Documentnummer</b>	DOC-2012-003664
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	Mw. L.M.H. Springeling l.m.springeling@zoetermeer.nl 079-3469815
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Emmens, B.
<b>Mede verantwoordelijke(n)</b>	

<b>Behandelschema</b>		[N.v.t.]				
		2012-11-06 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>		2012-11-06 i.v.m. plaatsing in Staatscourant op 15 november 2012				
<b>Programma(s)</b>		9 Inrichting van de stad				
<b>Indien geheim</b>		Reden: Termijn:				
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Hamerstuk</b>
Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
<b>Eerdere besluitvorming</b>		Op 24 april 2012 is ingestemd met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, nummer 2012-000113.				
<b>Samenvatting</b>		<p>Op 24 april 2012 is onder meer besloten in te stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove. Tevens is besloten om het concept-ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. Bro toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners. De reacties uit het vooroverleg met de overlegpartners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties. Het overleg heeft niet tot substantiële aanpassingen geleid.</p> <p>Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 14 mei 2012 besproken in de Raadscommissie Stad. Het aandachtspunt betreffende de Randstadrail is verwerkt. Voor de overige aandachtspunten wordt verwezen naar de beantwoording van de portefeuillehouder.</p> <p>Voorgesteld wordt nu om in te stemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties en met het ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove en dit</p>				

	ontwerp met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.
<b>Bijlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nota van Beantwoording Overlegreacties</li><li>- Ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove</li><li>- Verslag Raadscommissie van 14 mei 2012</li><li>- Planschaderisicoanalyse SAOZ</li><li>- Plankaart</li></ul>

## **Te nemen besluit**

1. In te stemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties inzake het concept-ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove, zoals opgenomen in bijlage 1;
2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan De Leyens en Noordhove en dit met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
3. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00021.0002 digitaal vast te stellen. Tevens wordt de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 2;
4. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raad te sturen.

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Met inachtneming van het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013 (MJP) is een nieuw bestemmingsplan voor De Leyens en Noordhove opgesteld. Het betreft hoofdzakelijk een conserverend plan zonder nieuwe ontwikkelingen.

Op 24 april 2012 is besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan voor overleg met de overlegpartners vrij te geven en voor te leggen aan de commissie Stad.

### Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Naar aanleiding van de aandachtspunten van de commissie Stad en de opmerkingen van de andere overlegpartners is het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast. De reactie van het Hoogheemraadschap heeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. De overige reacties leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zie de Nota van Beantwoording Overlegreacties (bijlage 1).

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 14 mei 2012 in de commissie Stad besproken. Er werd geconstateerd dat er geen officieel besluit is genomen over de railreservering in Noordhove. Dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. De railreservering maakt overigens geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Omdat de plannen nog niet voldoende concreet zijn, zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplangebied. Er volgt op een later tijdstip aparte besluitvorming over de railreservering. Hiervoor zal derhalve een aparte ruimtelijke planprocedure worden doorlopen, waarbij de omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid krijgen om te reageren. Voor wat betreft de overige opmerkingen wordt verwezen naar het verslag van de Raadscommissie van 14 mei 2012, zie bijlage 3.

Door Stichting Advies Onroerende Zaken (SAOZ) is een planschaderisicoanalyse uitgebracht (bijlage 4). Daarbij is de voorheen geldende planologische regeling vergeleken met de regeling in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de woonbebouwing zijn twee specifieke onderzoeksvragen uitgewerkt. De eerste onderzoeksvraag geeft de risico's weer of het aanpassen van de huidige planologische bouwhoogte aan de feitelijke situatie mogelijk tot planschade leidt. Het kan hierbij zowel gaan om een beperking of een verruiming van bouwhoogtes. Ten tweede is een vergelijking gemaakt van de bouwoppervlaktes tussen het vigerende planologisch regime (in Noordhove veelal globale eindregelingen zonder specifieke bouwgrenzen voor de hoofdgebouwen en erfbebouwing, in De Leyens een gedetailleerde regeling) en het voorgenomen regime (met een 'strakke' bouwvlakmethodiek).

Hoewel het planschaderisicoprofiel bij woningen overwegend laag is, is besloten de mogelijke beperkingen die waren opgelegd in het concept-ontwerpbestemmingsplan weg te nemen. Op locaties waar de bouwhoogtes in het concept-ontwerpbestemmingsplan waren beperkt, zijn deze zoveel mogelijk aangepast aan het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn de 'strakke' bouwvlakken voor woningen in Noordhove (en enkele percelen in De Leyens) uit het concept-ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de risicoanalyse aangepast, en zijn de bouwregels uit de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk overgenomen.

In het concept-ontwerpbestemmingsplan was een strookje groen ten noorden van het Berlageplan niet opgenomen, aangezien het de bedoeling was deze groenstrook mee te nemen met de herziening van het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied. Deze groenstrook is alsnog bij het plangebied getrokken. De Randstadrailreservering in de wijk Noordhove maakt overigens geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Op de bestemmingsplanherziening is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) ter visie wordt gelegd gedurende zes weken, waarbinnen een ieder zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

### **Financiën**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien op de gronden in het bestemmingsplan bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn voorgenomen. In dit bestemmingsplan is geen sprake van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. In afwijking van lid 1 van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in lid 2 zijn gesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

### **Communicatie, participatie en inspraak**

Met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure. Bovendien zullen de wettelijk verplichte publicaties plaatsvinden in Zoetermeer Dichtbij, Staatscourant en op de website. Tijdens de ter inzage legging wordt een informatieavond georganiseerd.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Niet van toepassing

### **Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing

### **Begrotingswijziging**

Niet van toepassing