

B&W-voorstel

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder
Zaaknummer -2013-000513
Documentnummer DOC-2013-002843
Versie
Auteur Dhr. J. Roest
 j.roest@zoetermeer.nl
 079-3469104
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n)

B&W
AKKOORD
 Datum: 25/06/13

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2013-06-25 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
Uiterste behandeldatum (+ reden)						
Programma(s)						
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		<ul style="list-style-type: none"> - Eerder bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen, vastgesteld door de raad in juli 2009 - Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 18 september 2011 waarin een gedeelte van het vaststellingsbesluit is vernietigd - Op 13 november 2012 heeft het college: <ul style="list-style-type: none"> o Besloten op grond van artikel 1.3.1 Bro kennis te geven van het voornemen om een bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder voor te bereiden o Ingestemd met concept-ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en deze op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden voor overleg aan de betrokken instanties en overheden o Besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder voor te leggen aan de Commissie Stad met het verzoek eventuele aandachtspunten mee te geven voor de verdere planvorming. 				

<p>Samenvatting</p>	<p>Het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen is deels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hierdoor is het niet mogelijk om het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg in te richten zoals is opgenomen in het bestuursconvenant voor de oprichting van de Nieuwe Driemanspolder.</p> <p>Daarom wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat in grote lijnen overeenkomt met de uitgangspunten zoals in het vernietigde deel van het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen.</p> <p>Voorgesteld wordt in te stemmen met de Nota Overlegreacties, het ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure voor Nieuwe Driemanspolder te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. Door het nemen van deze stap wordt een vervolg gegeven aan de bestemmingsplanprocedure waarmee wordt voldaan aan de verplichting om voor het gebied Nieuwe Driemanspolder een actueel en digitaal plan te hebben.</p>
<p>Bijlagen + locatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de regels, plankaart, toelichting en bijlagen. - Nota Overlegreacties

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00035 digitaal vast te stellen. Tevens de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 1;
3. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raadscommissie Stad te sturen;
4. Geen exploitatieplan voor te bereiden, omdat de gronden ofwel in eigendom zijn bij de gemeente en het kostenverhaal te zijner tijd plaatsvindt via de gronduitgifte, ofwel het betreft onbenutte ruimte of het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt gedekt via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit worden geregeld via de gronduitgifte of via de anterieure overeenkomst.
5. Ontheffing te vragen van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland voor de bedrijfswoningen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

Het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen is in 2009 door de raad vastgesteld en in 2011 deels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hierdoor is het niet mogelijk om het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg in te richten zoals is opgenomen in het bestuursconvenant voor de oprichting van de Nieuwe Driemanspolder.

Het bestemmingsplan is op drie onderdelen vernietigd:

1. Waterberging

In het bestemmingsplan zijn volgens de Afdeling ten onrechte niet de ligging en de hoogte van de kades van het waterbergingsgebied en de bergingscapaciteit van het waterbergingsgebied bepaald. De waterberging is daarmee volgens de Afdeling niet gelimiteerd in de regels van het plan. De kades kunnen daardoor, in theorie, oneindig hoog worden en daardoor kan de grootte van de waterberging ook ruim boven de in de toelichting en bijlagen weergegeven kuub komen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en is daarom vernietigd. Door samenhang met de overige plandelen in het gebied (natuur en recreatie), heeft de Afdeling bestuursrechtspraak die plandelen ook vernietigd.

2. Belangenafweging eigenaar – gebruiker agrarische grond

Functieverandering van agrarisch gebied naar waterberging, betekent dat een rendabele bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Voorweg niet meer mogelijk is. In de belangenafweging is onvoldoende rekening hiermee gehouden, doordat onvoldoende zekerheid bestaat over een oplossing voor appellant (aankoop van gronden dan wel bedrijfsverplaatsing).

3. Baggerspeciedepot

Nut en noodzaak van het baggerdepot zijn onvoldoende onderbouwd, omdat onvoldoende is onderzocht of de baggerspecie op de eilanden in het recreatiegebied kan worden afgezet. Daarnaast geldt ook voor het baggerdepot dat de bergingscapaciteit en de hoogtes van de kades ten onrechte niet zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de waterberging met bijbehorende kades begrensd. Om te voldoen aan het tweede punt zijn de agrarische bouwpercelen van de heren Spronk en Van Dam toegevoegd aan het bestemmingsplangebied. Het baggerspeciedepot tenslotte, is niet opgenomen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er is geen noodzaak om een baggerspeciedepot op korte termijn aan te leggen, aangezien de eerste bagger pas tien jaar na realisatie van de waterberging zal moeten worden verwijderd. Er zal in de komende tijd worden gekeken naar alternatieve oplossingen.

Ligging plangebied

Dit voorstel voorziet in de behandeling van het bestemmingsplan voor het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg, ook wel bekend als de Nieuwe Driemanspolder.

Kader

Wro en Bro

Op de bestemmingsplanherziening zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is naar de overlegpartners gestuurd. De provincie heeft gereageerd dat de twee te realiseren bedrijfswoningen in het gebied, in strijd zijn met de Verordening Ruimte.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Plangrens

Het plangebied betreft het aan te leggen natuur- en recreatiegebied met piekberging Nieuwe Driemanspolder.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan regelt de nieuwe mogelijkheden voor het bouwen op en gebruik van de gronden in de Nieuwe Driemanspolder. De gronden worden getransformeerd van agrarisch naar waterberging, natuur en recreatie. Tevens worden twee percelen meegenomen van de Voorweg waarop zich bebouwing bevindt. Deze percelen worden meegenomen omdat dit voor een mogelijke onteigeningstitel voor gronden in de Nieuwe Driemanspolder noodzakelijk is.

Vooroverleg

De ingediende overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Overlegreacties. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om van gedeputeerde staten een ontheffing van de Verordening Ruimte te vragen voor de twee bedrijfswoningen in het plangebied.

Aandachtspunten

De camping die is voorzien in het bestemmingsplan was gebaseerd op de eisen van Staatsbosbeheer als toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied. Volgens de eisen van Staatsbosbeheer zou er sprake zijn van een natuurcamping. Nu Staatsbosbeheer niet langer de toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied zal zijn, wordt een reguliere camping toegestaan in het gebied.

Aangezien een bedrijfswoning i.p.v. twee stacaravans wordt toegestaan in het bestemmingsplan, is een ontheffing van de provincie op de Verordening Ruimte nodig. De andere bedrijfswoning was in het vernietigde bestemmingsplan al opgenomen maar gezien de verandering van de wet, is het noodzakelijk om ook hiervoor ontheffing aan te vragen.

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien op de gronden in het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorgenomen. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in artikel 6.12, tweede lid Bro zijn gesteld.

In dit bestemmingsplan is sprake van aangewezen bouwplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De gronden waarop in het bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorgenomen, zijn deels eigendom van de gemeente en deels geen eigendom van de gemeente. Voor de bouwplannen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente wordt het verhaal van kosten gedekt via de gronduitgifte. Voor de bouwplannen op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente is een exploitatieplan niet mogelijk omdat het zogenaamde "onbenutte bouwruimte" betreft, danwel dat het verhaal van kosten gedekt via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie.

Communicatie, participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Een ieder kan tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad, respectievelijk een belanghebbende bij het college van burgemeester en wethouders. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure.

Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in de Zoetermeer Dichtbij, in de Staatscourant, op de website van de gemeente Zoetermeer en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties die hebben gereageerd geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en de beantwoording van de reacties.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging

Niet van toepassing