

B&W-voorstel

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 1e herziening
 Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord
Zaaknummer -2016-000218
Documentnummer DOC-2016-001371
Versie
Auteur mw. drs. M.C.H.W. van Appel
 m.c.van.aubel@zoetermeer.nl
 079-3469476
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)

VERGADERING B & W d.d. 29 MRT 2016 <input checked="" type="checkbox"/> akkoord <input type="checkbox"/> met wijzigingen akkoord <input type="checkbox"/> niet akkoord

Behandelschema		[N.v.t.]					
		2016-03-29 : Burgemeester en Wethouders					
		[N.v.t.]					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)							
Indien geheim		Reden: Termijn:					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Nee
Eerdere besluitvorming		19 januari 2016: Besluit college inzake concept-ontwerpbestemmingsplan en het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. 19 januari 2016: Besluit college om geen samenspraak te verlenen op grond van artikel 2 lid 7 onder e en 7 van de Samenspraakverordening.					
Samenvatting		Het bestemmingsplan 1 ^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord voorziet in een ondergeschikte wijziging van het oorspronkelijke bestemmingsplan ter plaatse van de locatie 'Waterzicht'. Binnen een gedeelte van het te ontwikkelen gebied 'Waterzicht' is in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In verband met de ligging van Waterzicht nabij het bedrijventerrein Dwarstocht en het distributiecentrum van de Etam Groep, mogen volgens het bestemmingsplan binnen dit gebied pas woningen worden opgericht en gebruikt als de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen zijn getroffen. In de praktijk werkt deze regeling beperkend. Daarnaast is de regeling in het bestemmingsplan onduidelijk richting initiatiefnemers voor woningbouw in het gebied. Het doel van					

	<p>het bestemmingsplan is de situatie te verduidelijken. Door voorliggend plan wordt de juridische regeling minder ingewikkeld en beter toetsbaar.</p> <p>Het conceptontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie geeft aan dat plan in overeenstemming is met het beleid zoals vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014.</p> <p>De reactie is opgenomen in bijlage 2 bij de plantoelichting en vanwege de strekking voor kennisgeving aangenomen in paragraaf 6.2.</p> <p>Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit plan ter inzage te leggen.</p>
Bijlagen + locatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankaart ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord 2. Plantoelichting en regels ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord.

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord (zoals opgenomen is in bijlagen 1 en 2) en dit met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage 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.IMR0.0637.BP00050-0002 digitaal vast te stellen. Tevens wordt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1.
3. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de commissie Stad te sturen.
4. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de gronduitgifte.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 19 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord en dit vrijgegeven voor het voeren van het vooroverleg. Gelijktijdig is tevens besloten om geen samenspraak te verlenen op grond van artikel 2 lid 7 onder e en f van de Samenspraakverordening.

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie geeft aan dat plan conform het beleid is zoals vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014. De reactie is voor kennisgeving aangenomen en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De raad is ook gevraagd eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen aandachtspunten meegegeven. Ook zijn er geen ambtshalve wijzingen doorgevoerd.

Op de bestemmingsplanherziening is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) 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.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Ligging plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord heeft betrekking op een gedeelte van het oorspronkelijke plangebied, namelijk de locatie 'Waterzicht' in de wijk Oosterheem. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: Tobias Asserlaan;
- in het oosten: Heemkanaal;
- in het zuiden: Olof Palmelaan;
- in het westen: bedrijventerrein Dwarstocht.

Aanleiding

Binnen een gedeelte van het te ontwikkelen gebied 'Waterzicht' is in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In verband met de ligging van Waterzicht nabij het bedrijventerrein Dwarstocht en het distributiecentrum van de Etam Groep, mogen volgens het bestemmingsplan binnen dit gebied pas woningen worden opgericht en gebruikt als de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen zijn getroffen (artikel 15.2.3. en 19.2.3). Deze regeling is destijds opgenomen om enerzijds een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds het bedrijf niet te belemmeren in de bedrijfsvoering.

In de praktijk werkt is deze regeling beperkend. Daarnaast is het bestemmingsplan onduidelijk richting initiatiefnemers voor woningbouw in het gebied. Het is onvoldoende duidelijk of deze geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen noodzakelijk zijn en wat de voorwaarden hiervoor zijn.

Doel en inhoud planherziening

Het doel van het bestemmingsplan 1^e herziening Oosterheem-Zegwaartseweg-Noord is de situatie te verduidelijken. Door voorliggend plan wordt de juridische regeling minder

ingewikkeld en beter toetsbaar. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de Etam Groep, d.d. 7 maart 2014.

In het nieuwe bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting uit de planregeling verwijderd. In plaats daarvan is een akoestisch onderzoek verricht om te bepalen welke bouwhoogte van de woningen maximum toelaatbaar is. Dit is met name relevant voor de nog te bouwen woningen in de eerste lijn langs het bedrijventerrein Dwarstocht.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is de maximale toegestane bouwhoogte dusdanig verlaagd dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidnormen op de gevel van de geprojecteerde woningen. Opgemerkt wordt dat de maximum bouwhoogte in het geldende plan (12 meter) vrij ruim is en dat de opgenomen nieuwe bouwhoogte (9 meter) voldoende is om kwalitatief goede woningen te bouwen. De reeds gebouwde woningen in de eerste lijn hebben ook een bouwhoogte van 9 meter.

Door bovengenoemde aanpassingen is het niet meer noodzakelijk om aanvullende geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen te realiseren. Het huidige geluidscherm voldoet in de toekomstige situatie.

Raadpleegbaarheid

Het nieuwe bestemmingsplan is digitaal opgesteld en raadpleegbaar volgens de verplichte landelijke standaarden en voldoet aan de digitale eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Financiën

In artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van lid 1 van artikel 6.12 van de Wro 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.

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.12, lid 2 Wro. De gronden waarop nog nieuwe woningen worden gebouwd zijn namelijk in eigendom van de gemeente. De kosten zijn daardoor verzekerd via de gemeentelijke gronduitgifte. Er wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan op te stellen.

Samenspraak en Communicatie

Van het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen is op 18 februari 2016 kennisgeving gedaan ex artikel 1.3.1. Bro in het gemeenteblad, het Streekblad en op internet.

Conform het collegebesluit van 19 januari 2016 is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het in artikel 3.1.1. Bro genoemde vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid zoals is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van het bepaalde in de Wro ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure. In dit kader zullen de wettelijk verplichte publicaties plaatsvinden in het Streekblad, Gemeenteblad, Staatscourant en op de website. Een ieder wordt gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.