

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 1e herziening Oosterheem/Zegwaardseweg-Noord
<b>Zaaknummer</b>	-2016-000550
<b>Documentnummer</b>	DOC-2016-004082
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	mw. drs. M.C.H.W. van Aubel m.c.van.aubel@zoetermeer.nl 079-3469476
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Rosier, M.J.
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	
<b>Programma(s)</b>	Inrichting van de stad
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	19 januari 2016: Besluit college inzake concept-ontwerpbestemmingsplan en het starten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. 19 januari 2016: Besluit B&W om geen samenspraak te verlenen op grond van artikel 2 lid 7 onder e en f van de Samenspraakverordening. 29 maart 2016: Besluit B&W inzake ontwerpbestemmingsplan Vaststelling bestemmingsplan 1e herziening Oosterheem/Zegwaardseweg-Noord
<b>Samenvatting</b>	<p>Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaardseweg-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/Zegwaardseweg-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 deze herziening is de situatie te verduidelijken. Door voorliggend plan wordt de juridische regeling minder ingewikkeld en beter toetsbaar.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 april 2016 voor</p>

	<p>zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een aangevraagde omgevingsvergunning voor 15 woningen aan het Brielsemeer is het plan ambtshalve aangepast, om deze woningen mogelijk te maken. Deze aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van Miss Etam.</p> <p>Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord gewijzigd vast te stellen. Ten slotte wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.</p>
<b>Bijlagen + locatie</b>	<p>Bijlage 1: Plantoelichting bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 1A: Bijlagen bij Plantoelichting bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 2: Planregels bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 3: Plankaart bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 4: Nota van Aanpassingen bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 5: Overzicht bestemmingen in het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 6: Publieksvriendelijke samenvatting bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord</p>

# Raadsbesluit nr. DOC-2016-004082

De raad van de gemeente Zoetermeer;  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van

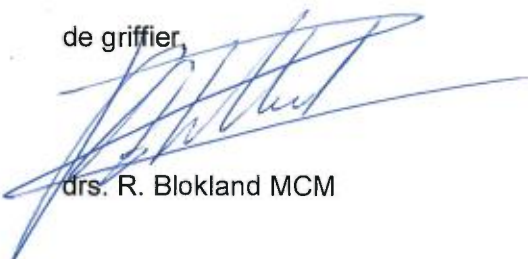
## besluit

1. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen (bijlage 4);
2. Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00050-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o\_NL.IMRO.0637.BP00050 als ondergrond is gebruikt;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord op papier vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 3;
5. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
6. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd via de gronduitgifte.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of 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 19 december 2016

de griffier,

  
drs. R. Blokland MCM

de voorzitter,

  
Ch.B. Aptroot

## **Toelichting**

### **Probleemstelling en kader**

Dit voorstel heeft betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord (zie bijlagen 1, 1A, 2 en 3). Op de bestemmingsplanprocedure zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op 29 maart 2016 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten in het procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 april 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in de Staatscourant, Gemeentebled en het Streekblad van 7 april 2016, en op de gemeentelijke website. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

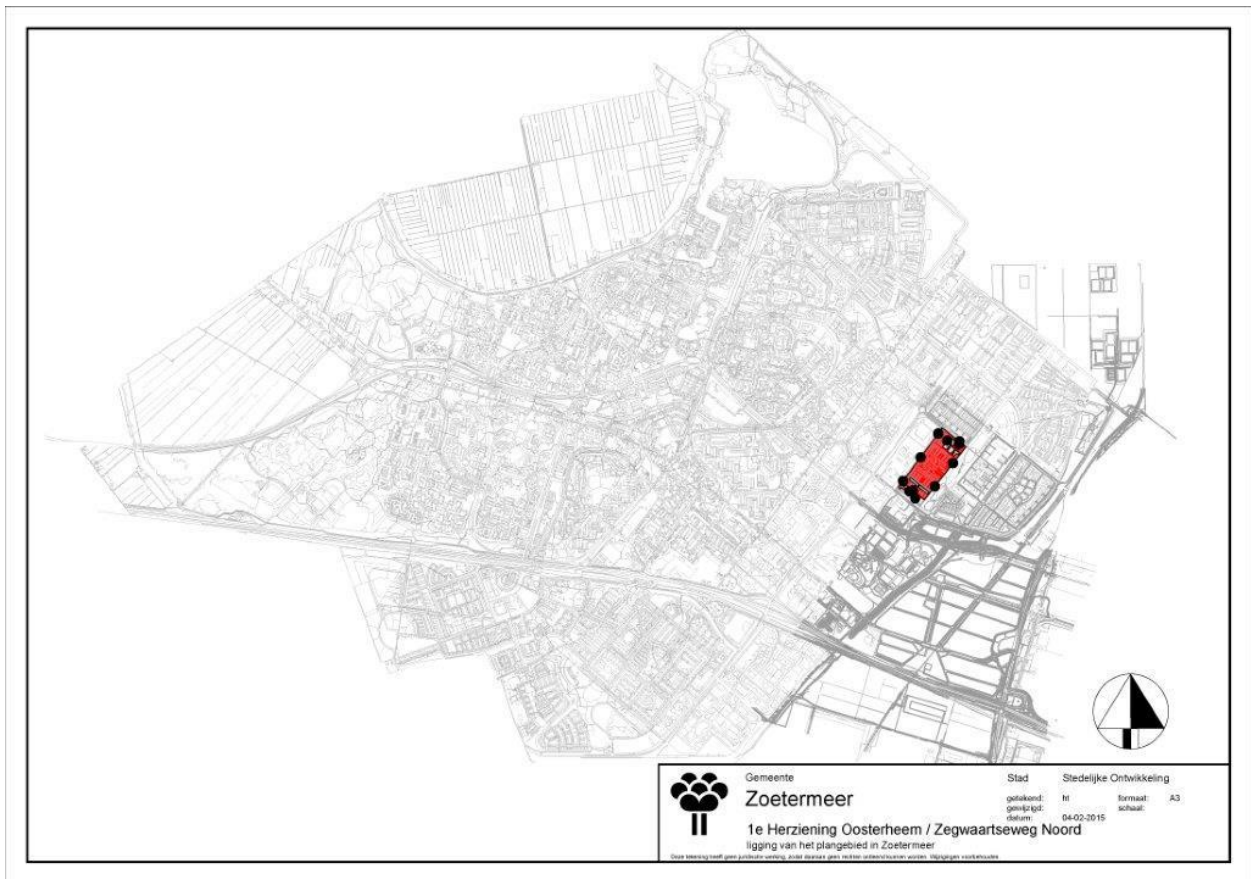
Nu wordt het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling van deze herziening van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit met bijbehorende stukken wederom ter inzage worden gelegd en kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

#### *Ligging plangebied*

Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> 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.



Figuur 1: Ligging van het plangebied in Zoetermeer

### *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 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<sup>e</sup> 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 de voorliggende herziening van het 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) over het algemeen 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.

#### *Aandachtspunten raadscommissie stad*

De raad is gevraagd aandachtspunten mee te geven voor de herziening van het bestemmingsplan ([zie memo in weekberichten](#)). Er zijn geen aandachtspunten meegegeven.

#### *Geen zienswijzen*

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### *Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

Op 26 juli 2016 is door Dura Vermeer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van 15 woningen aan het Brielsemeer. Het bouwplan voldoet niet aan het moederplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord en het ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord. De woningen overschrijden de aanduiding 'gevellijn' op de plankaart en zijn dus dichter dan bij Miss Etam geprojecteerd dan op grond van deze twee bestemmingsplannen is toegestaan. Daarnaast hebben de woningen een bouwhoogte van circa 10,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze gronden een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De gevellijn en bouwhoogte van 9 meter zijn opgenomen om de bedrijfsvoering van Miss Etam te respecteren. Concreet betekent dit dat de woningen de geluidsruimte van Miss Etam (voortvloeiend uit het Activiteitenbesluit milieubeheer) niet mogen beperken.

Het bouwplan van Dura Vermeer maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Oosterheem. De gemeente werkt hierin samen met ontwikkelaars om de woonwijk Oosterheem te voltooien. Een groot deel van de woningen van Dura Vermeer is al verkocht. Gelet op de belangen van Miss Etam, Dura Vermeer, gemeente en de kopers van de woningen, is nader onderzocht of het bouwplan van Dura Vermeer alsnog mogelijk gemaakt kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van de geluidsruimte van Miss Etam. Hiervoor is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd specifiek naar het ingediende bouwplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bouwplan van Dura Vermeer mogelijk is. De geluidsruimte van Miss Etam wordt door dit bouwplan niet beperkt. De geluidsbelasting op de gevel van de woningen voldoet aan de geluidnormen. Een goed woon- en leefklimaat is dan ook gewaarborgd.

In het laatstgenoemde akoestisch onderzoek is alleen gekeken naar het specifieke bouwplan van Dura Vermeer, waarbij de precieze maatvoering, de schuine kapconstructie ervan en de exacte locatie van deze woningen als uitgangspunt is genomen. Op grond van het

bestemmingsplan is echter ook een andere maatvoering, dakconstructie en locatie mogelijk. Op voorhand is niet uit te sluiten dat andere bouwplannen wel beperkingen zullen hebben voor de bedrijfsvoering van Miss Etam.

Op grond van het voorgaande is ervoor gekozen het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. Om te voorkomen dat woningbouwplannen de bedrijfsvoering van Miss Etam zullen beperken is ervoor gekozen bouwplannen met een hogere hoogte dan 9 meter en/of bouwplannen die de aanduiding 'gevellijn' overschrijden niet bij recht mogelijk te maken. In plaats hiervan is aan de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk woningen toe te staan die de aanduiding 'gevellijn' overschrijden en een hogere hoogte hebben (tot maximaal 12 meter), mits aangetoond is dat dit akoestisch acceptabel is. De binnenplanse afwijkingmogelijkheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid aan de hand van een concreet bouwplan te beoordelen of medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. In deze afweging worden dan ook nadrukkelijk de belangen van Miss Etam meegewogen.

Een tweede ambtshalve wijziging betreft de aanduiding 'gevellijn'. In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding toegekend aan alle percelen die grenzen aan het bedrijventerrein Dwarstocht. Inmiddels is duidelijk dat Miss Etam geen gebruik meer zal maken van fase 2 en fase 3. Het braakliggende deel van Dwarstocht zal derhalve niet meer als bedrijventerrein worden ingericht. De gemeente is aan het onderzoeken of dit deel van het bedrijventerrein ingevuld kan worden met woningbouw. De gevellijn was opgenomen om een minimale afstand van 50 meter tussen de woningen en Miss Etam te realiseren. Nu de bedrijfskavel van Miss Etam beperkt blijft tot fase 1 is de gevellijn geschrapt voor die gronden die op 50 meter en meer van Miss Etam liggen.

Verder is het bestemmingsplan nog op ondergeschikte punten aangepast (zie hiervoor bijlage 4 van de Nota van aanpassingen).

Voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de in de Nota van Aanpassingen genoemde aanpassingen.

### **Financiën**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wro 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 van het Bro zijn voorgenomen. In dit bestemmingsplan is sprake van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. 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. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## **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.

Op 19 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan 1<sup>e</sup> 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, omdat het een ondergeschikte aanpassing is van een eerder beleidsvoornemen en er tegen het (ontwerp)bestemmingsplan bezwaar en beroep openstaat.

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 het 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 bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april tot en met 19 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Over de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met de Miss Etam Groep en Dura Vermeer. De herziening van het bestemmingsplan voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt met de Miss Etam Groep.

## **Duurzaamheid**

N.v.t.

## **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

N.v.t.

## **Rapportage en evaluatie**

N.v.t.

## **Begrotingswijziging**

N.v.t.



# **Nota van aanpassingen**

**Opsomming wijzigingen ten opzichte van het  
ontwerpbestemmingsplan**

**Bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening  
Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord**

## **De wijzigingen van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheerm/Zegwaartseweg-Noord ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen:**

### **A. Plankaart**

Ambtshalve is de plankaart op de volgende punten aangepast:

1. De ligging van de figuur 'gevellijn' is aangepast.
2. Op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbraken abusievelijk de bouwvlakken en de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'. Deze zijn toegevoegd aan de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

### **B. Regels**

Ambtshalve zijn de regels op de volgende punten aangepast.

#### Artikel 4 Woongebied-1

Lid 4.3.1 onder c is toegevoegd en luidt:

lid 4.2.1 onder b en k voor het bouwen van een woning met een hogere bouwhoogte en ten westen van de gevellijn, mits:

1. aangetoond is dat sprake is van akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de op de naastgelegen gronden aanwezige bedrijfsactiviteiten;
2. het naastgelegen bedrijf niet onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering;
3. de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste 12 m bedraagt.

#### Hoofdstuk 3 planregels

Aan hoofdstuk 3 van de planregels is een artikel over het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. De tekst luidt:

c. In aanvulling op het bepaalde onder a wordt een nieuw artikel 31.3 toegevoegd:

#### **31.3 Nieuwe geluidsgevoelige objecten**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat is opgenomen als bijlage 6 bij het bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord'.

### **C. Toelichting**

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben ambtshalve enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden. De voornaamste wijzigingen zijn:

- Paragraaf 2.3 is aangevuld met een toelichting op de ambtshalve wijzigingen van de planregels en plankaart.
- Paragraaf 4.2 is aangevuld met een toelichting op het nader akoestisch onderzoek en de aan de planregels toegevoegde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 4 lid 4.3.1 onder c).
- Paragraaf 5.2 is aangevuld met een toelichting op de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de planregels.
- Aan de bijlagen van de toelichting is toegevoegd het akoestisch onderzoek "Gemeente Zoetermeer / Projectmanagement, Aanvullende geluidsonderzoek Dwarstocht / Oosterheem, Bestemmingsplan Oosterheem Zegwaartseweg-Noord van TOP-Consultants West BV van 20 oktober 2016.

## **Overzicht bestemmingen in Bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord**

In het plan zijn twee bestemmingen opgenomen.

1. Wonen-1: op deze gronden zijn woningen toegestaan. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de plankaart is aangegeven.
2. Woongebied-1: op deze gronden zijn woningen toegestaan. Dit is ten opzichte van Wonen-1 een globalere bestemming. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen die aangeven waar de woningen moeten worden gebouwd. Op de plankaart is wel de figuur 'gevellijn' opgenomen. De woningen moeten ten oosten van deze lijn worden gebouwd, om voldoende afstand te houden tot Miss Etam.

## **Samenvatting**

### **Bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord**

Dit bestemmingsplan gaat over de nieuwbouwlocatie Waterzicht in de wijk Oosterheem. De gemeente wil de bestaande bestemmingsplanregeling makkelijker maken en beter te maken voor de bewoners van de woningen in deze wijk. Door dit nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk om op de 2<sup>e</sup> verdieping van woningen die dicht bij Miss Etam liggen, een 'verblijfsruimte' te realiseren. Denk hierbij aan een studeerkamer of een slaapkamer.

Er zijn maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat bewoners geen last hebben van te veel geluid. De bouwhoogte van de nog te bouwen woningen is verlaagd en de bouwhoogte van de bestaande woningen is teruggebracht naar de feitelijke bouwhoogte. Bij de vaststelling is het plan gewijzigd. Er is een zogenoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dat Burgemeester en wethouders bijvoorbeeld een hogere bouwhoogte (tot maximaal 12 meter) kunnen toestaan, als uit een geluidsonderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de geluidsnormen.