

B&W voorstel

Onderwerp	Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem ZWW-Noord
Zaakid	0637464926
Versie	
Auteur	Eisenburger, T
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	

Behandelschema		B&W vergadering: 4 juni 2019					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		Programma 7 Inrichting van de stad					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	16 april 2019 Collegevoorstel Actualisering delen bestemmingsplan Oosterheem Zegwaartseweg-Noord (zaak id: 0637390560).
Samenvatting	<p>Op 16 april 2019 heeft het college onder meer ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan, met de kennisgeving ex art. 1.3.1. Bro dat een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid, met een samenspraakbesluit en met een raadsmemo om aandachtspunten mee te geven voor het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Op 20 mei 2019 is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor aandachtspunten behandeld in de raadscommissie Stad. De Commissie heeft een aantal aandachtspunten meegegeven.</p> <p>De aandachtspunten vormen geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ontwerp van de herziening en deze gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.</p>
Bijlagen	<p>Bijlage 1 Toelichting Bestemmingsplan Actualisering Oosterheem Zegwaartseweg-Noord</p> <p>Bijlage 2 Planregels Bestemmingsplan Actualisering Oosterheem Zegwaartseweg-Noord</p>

	Bijlage 3 Plankaart Bestemmingsplan Actualisering Oosterheem Zegwaartseweg-Noord
--	---

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord" met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00080-0002 en dit in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen.
Het betreft:
 - het bevestigen van de bouwhoogte van 45 mt 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.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 16 april 2019 heeft uw college ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem-Zegwaartseweg-Noord.

De afgelopen jaren is gebleken dat als gevolg van hogere regelgeving, jurisprudentie en nieuwe ontwikkelingen, de planregeling voor een aantal locaties aangepast moet worden.

Het betreft:

- het bevestigen van de bouwhoogte van 45 mt 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.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 20 mei 2019 aan de raadscommissie Stad voorgelegd om aandachtspunten mee te geven voor het ontwerp.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In de raadscommissie Stad zijn de volgende aandachtspunten meegegeven.

- Er is onduidelijkheid bij een deel van de commissie of met deze herziening de toegestane bouwhoogte voor de Berkelstroom nu wel of niet wordt verhoogd van 25 naar 45 mt en vraagt zich af of dit wel de bedoeling is.

De toegestane bouwhoogte wordt niet verhoogd van 25 mt naar 45 mt. De bouwhoogte voor deze 2 bouwvlakken bedraagt al sinds het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" 45 mt. Dit is vastgelegd op de plankaart en de bouwregels.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord 2013" is wederom op de plankaart voor deze locaties de bouwhoogte van 45 mt vastgelegd, maar in de planregels is een foutje geslopen waardoor onbedoeld de bouwhoogte voor gestapelde bouw in het algemeen op 25 mt is bepaald, in plaats van alleen voor een specifieke locatie in het plan. Dit dient vanzelfsprekend hersteld te worden door de planregels aan te passen en de bouwhoogte van 45 mt nogmaals te bevestigen.

Het project loopt al en de ontwikkelaar gaat vanzelfsprekend uit van de hoogte van 45 mt, zoals die altijd op de plankaart heeft gestaan en waar omwonenden ook vanuit gaan.

- De commissie verzoekt om te bezien of voor de woningbouwprojecten aan de Berkelstroom, net zoals in de Groene Kreek, ook een regeling kan worden opgenomen waarmee slechts opengewerkte erfscheidingen gerealiseerd mogen worden. Daarmee zou dan worden bewerkstelligd dat bewoners hier begroeiing tegenaan zetten, hetgeen wenselijk is.

De bebouwing en inrichting/opzet van De Groene Kreek is niet vergelijkbaar met de opzet van de toekomstige nieuwbouw aan de Berkelstroom / Noordrand. Overal in Zoetermeer mogen dichte erfscheidingen worden gebouwd conform het bestemmingsplan. Voor de Groene Kreek is destijds bij de bouw een uitzondering gemaakt in overleg met de ontwikkelaar en bewoners. Er is echter geen aanleiding om nu voor deze nieuwbouw aan de Berkelstroom, die reeds in ontwikkeling is, de geldende regeling aan te passen. Er is geen beleid opgesteld waar dit in is opgenomen en waarop we een dergelijke wijziging zouden kunnen baseren. Overal in Zoetermeer geldt de standaardregeling, om maximaal 2 mt hoge erfafscheidingen in de achtertuin te realiseren, zonder verdere voorwaarden zoals 'opengewerkt'. Alleen in de Groene Kreek is bij de bouw iets anders afgesproken en dat regelen we nu.

Voorgesteld wordt nu om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, zodat de formele procedure van start kan gaan met het ter inzage leggen van het ontwerp. Hiertegen kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend worden.

Financiën

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is hier geen sprake van.

Er is ook geen sprake van verhaalbare kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Samenspraak en Communicatie

Op 16 april 2019 heeft uw college ingestemd met het voorstel om op grond van artikel 2, lid 6 onder a (uitvoering hogere regelgeving) alsmede artikel 2, lid 7 sub e (bezwaar en beroep staat open) en sub f (ondergeschikte herziening) van de Samenspraakverordening te besluiten om geen samenspraak toe te passen.

In het proces van een bestemmingsplan kunnen bewoners en andere belanghebbenden eventueel hun zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Er zijn geen duurzaamheidsaspecten aan de orde.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

nvt

Rapportage en evaluatie

nvt

Begrotingswijziging

nvt