

Nota Beantwoording Zienswijzen

**Ontwerp bestemmingsplan partiële herziening  
“Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord”**

Gemeente Zoetermeer  
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling  
Augustus 2019

Op 3 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' en besloten om het ontwerp met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken lag met ingang van 7 juni 2019 tot en met 18 juli 2019 (zes weken), op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in het digitale Gemeenteblad, de Staatscourant, het Streekblad en op de website van de gemeente Zoetermeer.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend door:

1. Appellant ....., ..... 8 juli 2019; nr. 0637485148.

Deze zienswijze is op 1 augustus 2019, op verzoek van de gemeente, van een aanvullende motivering voorzien.

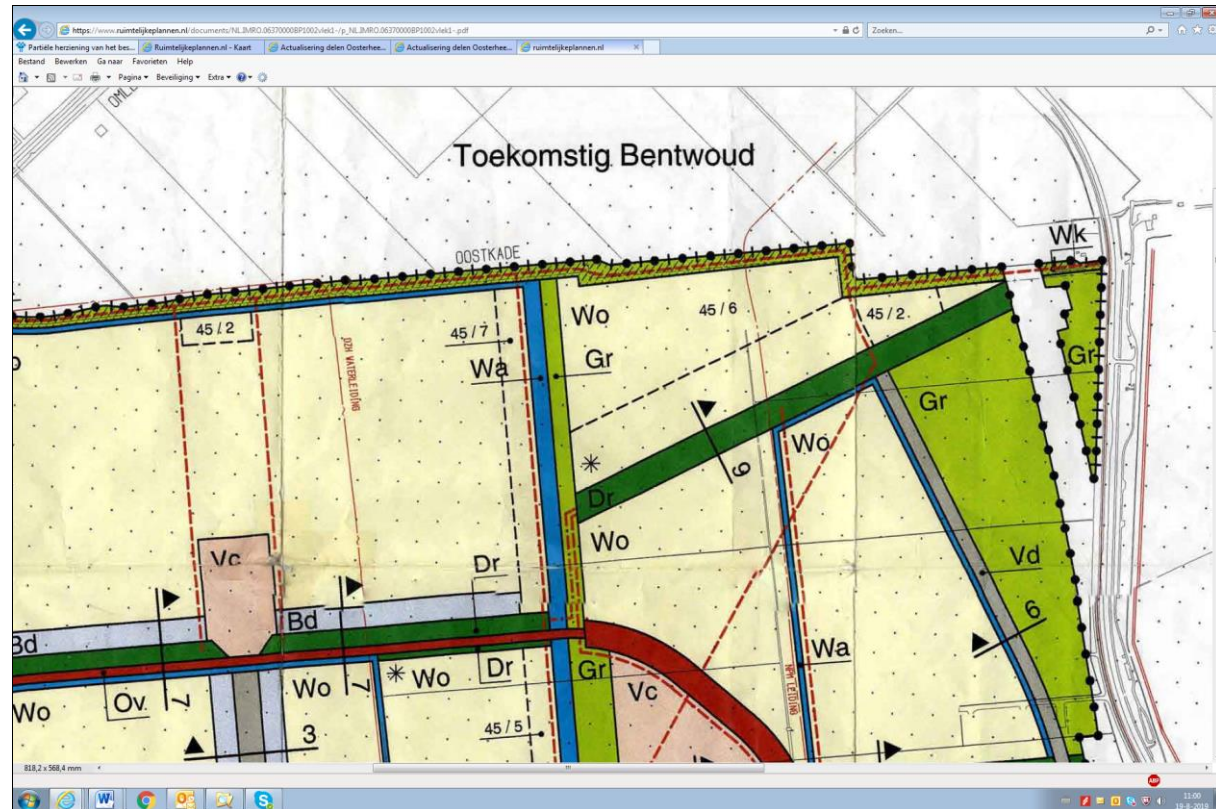
Hieronder is in de eerste kolom een samenvatting van de ingekomen zienswijze met aanvulling opgenomen. In de tweede kolom staat het antwoord en zijn eventuele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Zienswijze	Antwoord en eventuele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan
<p><b>1. Appellant</b></p> <p>-de zienswijze (met aanvulling) betreft alleen het onderdeel: bevestigen van de bouwhoogte van 45 mt voor de 2 woningbouwlocaties aan de Berkelstroom. Volgens appellant wordt de maximale bouwhoogte verhoogd van 25 mt naar 45 mt en dit is niet</p>	<p>- Appellant is in de veronderstelling dat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt verhoogd en maakt daar bezwaar tegen omdat deze niet zou zijn gemotiveerd. Feit is echter dat met deze herziening de maximaal toegestane bouwhoogte <u>niet</u> wordt verhoogd maar dat er alleen een discrepantie tussen planregels en plankaart hersteld wordt. Dit is gemotiveerd in de plantoelichting onder hoofdstuk 3.2. Daarin wordt toegelicht dat de bouwhoogte al vanaf het begin van de ontwikkeling van de woonwijk Oosterheem in 2000, 45 mt bedroeg. Hieronder wordt dit nog eens uitgebreid aangetoond.</p>

gemotiveerd. Er dient een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag te liggen. Daarbij hoort zorgvuldigheid, evenredigheid en motivering waarbij effecten op zonlicht, privacy, geluid- en windhinder en veiligheid dienen te worden onderzocht en afgewogen.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan "Oosterheem 2000", vastgesteld in de gemeenteraad op 1 juni 2002, is de maximaal toegestane bouwhoogte voor de bouwlocaties aan de Berkelstroom vastgesteld op 45 mt. Zowel op de plankaart als in de voorschriften (regels).

Zie hieronder een uitsnede van de plankaart "Oosterheem 2000" en van de bijbehorende planregel.



Figuur 1 Uitsnede plankaart Oosterheem 2000

Op de plankaart staat op 2 plekken binnen de bestemming Woongebied (Wo) ter plaatse van de bouwlocaties aan de Berkelstroom, '45/6' en '45/2'. Volgens de bijbehorende legenda geeft deze aanduiding op de plankaart aan: 'afwijkende maximale hoogte in meters / maximaal aantal gebouwen'.

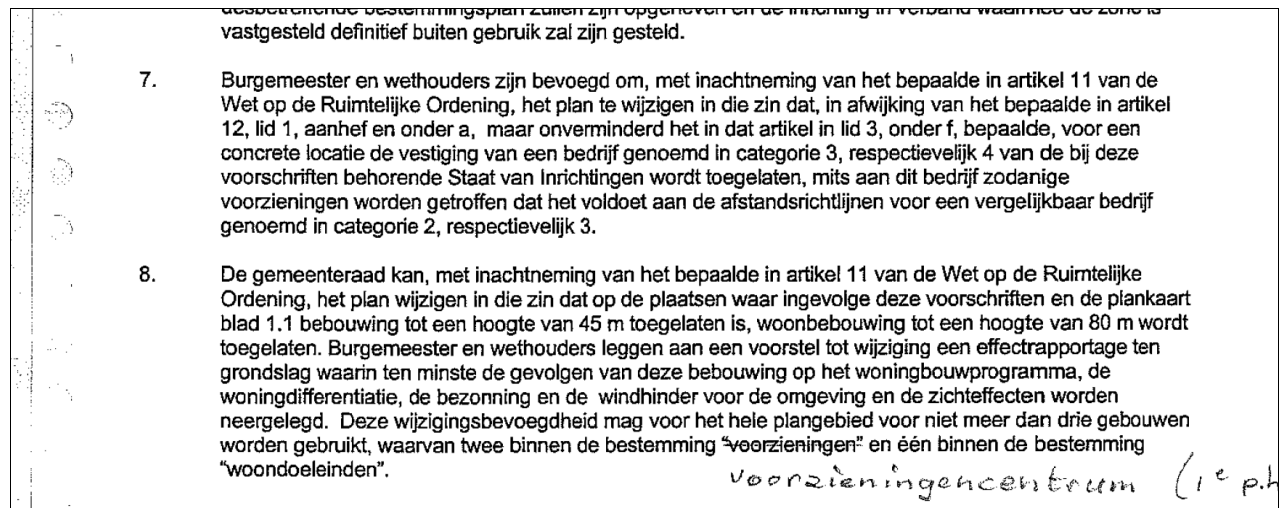
Vervolgens is in artikel 7, lid 4.3 onder b, van het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" het volgende geregeld over de bouwhoogte:

		zie 1 <sup>o</sup> p. h. ze.	Een aanbouwwerk of bijgebouw, met inachtneming van het bepaalde onder d en e, te worden opgericht op een minimum afstand van 3 m achter de voorgevelrooilijn.
	C.		<i>Gestapelde woningen</i>
		h.	Bij gestapelde woningen dienen bijgebouwen zoveel mogelijk inpandig te worden gerealiseerd.
	4.3		<i>Hoogteregeling</i>
		a.	De hoogte van de hoofdmassa van niet-gestapelde woningen mag 15 m bedragen.
		b.	De hoogte van de hoofdmassa van gestapelde woningen mag 25 m bedragen, dan wel 45 m voor de gebieden waar dat op de plankaart, blad 1.1, als zodanig is aangegeven.
		c.	De hoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de goothoogte niet meer dan 2,5 m. <i>vervallen en vervangen zie 1<sup>o</sup> p. h.</i>
		d.	De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 m, met uitzondering van erfafscheidingen. <i>+ niet zijnde erfafscheidingen</i>
		e.	Uit oogpunt van voorkoming van geluidhinder mogen geen woningen of andere geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone rond het bedrijventerrein Dwarstocht, bestaande uit de contour van de aangegeven grenswaarde van 55 dB(A). <i>vervallen zie nieuw tekst 1<sup>o</sup> p. h.</i>
	4.4		<i>Nadere eisen</i>
			Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
		a.	De ruimtelijke structuur van de wijk of het wijkdeel.
		b.	De verkeersveiligheid.
		c.	Behoud van (openbare) parkeergelegenheid.
		d.	Aansluiting aan structurele groenelementen.

**Figuur 2 Uitsnede Artikel 7, lid 4.3 onder b (Woongebied) van het bestemmingsplan "Oosterheem 2000"**

Onder artikel 7 lid 4.3 onder b, staat dat de hoogte van de hoofdmassa van gestapelde woningen 25 mt mag bedragen, danwel 45 mt voor de gebieden waar dat op de plankaart, blad 1.1 is aangegeven.

Voorts staat in artikel 22, lid 8 Wijzigingsbevoegdheid, van dat bestemmingsplan dat op die plekken waar volgens de plankaart en de regels een bouwhoogte van 45 mt is toegestaan, deze door de gemeenteraad mag worden gewijzigd, onder een aantal voorwaarden, en voor maximaal 1 gebouw binnen de bestemming Woongebied, naar 80 mt. Ook hieruit blijkt dat de toegestane bouwhoogte destijds al 45 mt bedroeg.



**Figuur 3 Uitsnede artikel 22, lid 8 (Wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan "Oosterheem 2000"**

Uit het samenstel van plankaart en planregels van het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" blijkt duidelijk en onomstotelijk dat het vanaf 2000 al de bedoeling was om aan de noordrand van de te ontwikkelen woonwijk Oosterheem gebouwen mogelijk te maken van maximaal 45 mt hoog,

<p>-Appellant vindt dat het argument van de 'maquette' geen steekhoudend argument is. Het is geen juridisch stuk.</p>	<p>eventueel te wijzigen naar 80 mt.</p> <p>Vervolgens is in 2013 het bestemmingsplan "Oosterheem 2000" vervangen en geactualiseerd door vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord".</p> <p>In die herziening is wederom op de plankaart dezelfde maximaal toegestane bouwhoogte van 45 mt overgenomen. Iedereen die nu via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> de plankaart in wil zien en op de bewuste locatie klikt, krijgt automatisch de toegestane bouwhoogte van 45 mt in beeld. Alleen is in de planregels abusievelijk een verkeerde omschrijving voor de bouwhoogte gebruikt.</p> <p>Dat dit overduidelijk een vergissing is geweest blijkt ook uit het feit dat er destijds in 2013, bij het vaststellen van het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord, noch in het raadsvoorstel, noch in de beraadslagingen een voorstel is gedaan om de toegestane bouwhoogtes van 45 mt aan de Berkelstroom expliciet te verlagen.</p> <p>Aangezien er geen sprake is van een verhoging van de bouwhoogte hoeft er ook geen nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt te worden. De maximale bouwhoogte van 45 mt is destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan Oosterheem 2000 al ruimtelijk aanvaardbaar geacht en sindsdien is de woonwijk stap voor stap ontwikkeld conform dat plan. Er is in 2008 ook al één appartementengebouw van 36 mt hoog gerealiseerd in de bouwvlek direct ten westen van de 2 bewuste bouwvlakken aan de Berkelstroom en nu is er een plan voor 1 appartementengebouw van 45 mt hoog. De feitelijke omstandigheden ter plaatse zijn niet veranderd ten opzichte van 2000 zodat dat ook geen nieuwe afweging rechtvaardigt.</p> <p>- Vanzelfsprekend is de maquette van Oosterheem geen 'juridisch stuk' maar de maquette is wel een vertaling van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Oosterheem 2000 mogelijk maakte. Aangezien het bestemmingsplan Oosterheem 2000 al een bouwhoogte van 45 mt (met zelfs een wijzigingsbevoegdheid naar 80 mt ) op de bewuste locatie toeliet, is op de maquette Oosterheem een toren op de bewuste locatie opgenomen. Zeer veel mensen kennen deze maquette die jarenlang in het Bezoekerscentrum Oosterheem heeft gestaan en daarom is er ook tijdens de informatiebijeenkomst naar verwezen.</p>
---	--

<p>-De gemeente had de fout veel eerder kunnen herstellen.</p> <p>-Appellant haalt artikel 19.5 van het bestemmingsplan “Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord” aan waarin de verplichtingen staan als de gemeente de bouwhoogte wil aanpassen. Die moet de gemeente nakomen.</p> <p>-De gemeente dient conform afdeling 3.2 en 3.7 van de Awb te handelen.</p> <p>-Appellant behoudt zich het recht voor om de zienswijze (na ontvangst van stukken) aan te vullen.</p> <p>-Appellant geeft aan dat bij aankoop van zijn woning in 2016 hij niet kon vermoeden dat er een dergelijke wijziging zou komen. Deze wijziging kan mogelijk tot schade leiden door toename van milieuhinder (qua geluid, daglicht, privacy, verkeer e.d.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een fout kan pas worden hersteld als deze geconstateerd wordt. Aangezien de ontwikkeling van de locaties aan de Berkelstroom pas dit jaar ter hand is genomen is ook pas dit jaar bij de toetsing van de bouwplannen tegen de omissie in de planregels aangelopen. Pas nadat er een bouwaanvraag wordt ingediend wordt er getoetst aan de geldende regels voor die locatie. In dit geval had de gemeente de omissie dus niet eerder kunnen herstellen.</li> <li>- Artikel 19.5 van het bestemmingsplan “Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord” bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het college om de bouwhoogte van 45 mt eventueel en onder voorwaarden, te wijzigen naar 80 mt. Dit artikel is hier echter niet aan de orde. Het artikel is alleen van toepassing als er zich een ontwikkelaar aandient die een gebouw van méér dan 45 mt hoog wil realiseren. In dat geval zou het college mee kunnen werken door een wijzigingsplan vast te stellen conform de wijzigingsbevoegdheid. Dit is hier echter niet aan de orde. Er is geen bouwplan van meer dan 45 mt hoog aangevraagd of in ontwikkeling.</li> <li>- De gemeente handelt conform de van toepassing zijnde artikelen uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) alsmede de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).</li> <li>- Appellant is medegedeeld dat er geen nadere stukken of onderzoeken worden opgesteld dan die reeds in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en appellant kan daartegen een gemotiveerde zienswijze indienen. Wel is appellant in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze binnen de redelijke termijn van 2 weken aan te vullen. Appellant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en zijn zienswijze binnen de daartoe gestelde termijn, op 1 augustus 2019, van een aanvulling voorzien.</li> <li>- Zoals hierboven al is uiteengezet betreft het geen wijziging van de bouwhoogte, noch van het aantal toegestane woningen die het bestemmingsplan toelaat. De maximaal toegestane bouwhoogte bedroeg vanaf 2000 altijd al 45 mt. Ook ten tijde van de aankoop van de woning in 2016. Als appellant voor aankoop van de woning via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> de plankaart van het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord had geopend op de bewuste locatie en daarop had geklikt, was de bouwhoogte van 45 mt in beeld gekomen, zoals nu nog steeds het geval is.</li> </ul>
--	--

<p>-De link in Staatscourant publicatie werkt niet.</p>	<p>Voorts blijft het maximaal aantal toegestane woningen onveranderd dus er kan geen sprake zijn van een toename van de milieuhinder. In de praktijk worden er zelfs minder woningen gerealiseerd op de 2 bouwvlekken ten noorden van de Berkelstroom (namelijk ca 185 woningen) dan maximaal volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan (zijnde 258 woningen). In het bestemmingsplan is rekening gehouden in alle onderzoeken met de maximaal toegestane aantallen woningen. Als er ca. 73 woningen minder worden gerealiseerd dan waarmee maximaal is gerekend, kan niet gesteld worden dat de milieuhinder toeneemt.</p> <p>- In de Staatscourant publicatie van het ontwerp bestemmingsplan staan 3 hyperlinks. Alle hyperlinks (naar ruimtelijkeplannen.nl, naar de bronbestanden op de server, en naar de website van de gemeente, zijn gecontroleerd en werken). De link die appellant aanhaalt in zijn zienswijze (<a href="https://zoetermeer.eu/rodl/plannen/NL.IMRO.0637.BP00080-/NL.IMRO.0637.BP00080-0002/g_NL.IMRO.0637.BP00080-0002.xml">https://zoetermeer.eu/rodl/plannen/NL.IMRO.0637.BP00080-/NL.IMRO.0637.BP00080-0002/g_NL.IMRO.0637.BP00080-0002.xml</a>) is de verplichte link naar de bronbestanden.</p> <p>Dit zijn xml –bestanden die beschikbaar worden gesteld voor professionele organisaties zoals de provincie, die zodoende de stukken kunnen uploaden op hun eigen systemen. Die link opent dus geen bestemmingsplankaart met bijbehorende regels en toelichting. Daarvoor dient de link naar <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> geopend te worden.</p>
<p>.</p>	<p>Conclusie. De zienswijze (inclusief aanvulling) vormt aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2) verder aan te scherpen zodat het duidelijker wordt dat de bouwhoogte ter plaatse van de bouwpercelen aan de Berkelstroom reeds over een maximale bouwhoogte van 45 mt beschikken. Verder vormt de zienswijze geen aanleiding om de partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaardseweg-Noord aan te passen.</p>