

Besluit college van B & W 0637660294

Tot het vaststellen van het wijzigingsplan Schinkelweg 29 a

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer;

Besluit

1. Het wijzigingsplan Schinkelweg 29 a vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan Schinkelweg 29 a (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00081-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer NL.IMRO.0637.BP00081) als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het wijzigingsplan op papier vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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 vergadering van burgemeester en wethouder op 12 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,

de secretaris,



B.J.D. Huykman

de burgemeester,



drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 16 april 2019 heeft het college besloten de ruimtelijke procedure te starten door in te stemmen met een voorontwerpbestemmingsplan voor het opnieuw vastleggen van de bouwmogelijkheid van een (extra) woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Zegwaartseweg 144. De raad is middels een [memo](#) geïnformeerd over dit besluit.

Op 1 oktober 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Hiermee is de wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht van start gegaan. Op dat moment heeft het college de raad middels een [memo](#) geïnformeerd over de behandeling en verwerking van de aandachtspunten op het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 11 oktober 2019 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend waaronder een prematuur ingediende zienswijze. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 3). De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Deze punten zijn weergegeven in de Nota van aanpassingen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 4).

De volgende stap in de ruimtelijke procedure is vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het achterliggende doel van het voorstel is om de bouwmogelijkheid die in het verleden bestond voor het achterste gedeelte van het perceel aan de Zegwaartseweg 144 weer planologisch vast te leggen. In het oude bestemmingsplan 'Zegwaartseweg - Noord' bestond de mogelijkheid om op dit gedeelte van het perceel een tweede woning te realiseren. Deze bouwmogelijkheid is in het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' niet overgenomen, omdat bij het opstellen van dat plan is uitgegaan van concrete initiatieven/plannen en de bestaande situatie. Op dat moment was er bij de gemeente geen concreet bouwplan bekend voor het perceel.

De eigenaar van het perceel was niet op de hoogte van het weglaten van de bouwmogelijkheid en heeft daarom destijds geen zienswijze ingediend. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kwam de eigenaar tot de ontdekking dat de bouwmogelijkheid niet meer bestond en heeft de gemeente verzocht de bouwmogelijkheid te herstellen. Middels een brief van het college van burgemeester en wethouders is aan de eigenaar toegezegd dat de gemeente zich zal inspannen voor een wijziging van het bestemmingsplan waarbij de bouw van een (extra) woning weer planologisch wordt vastgelegd. Op deze wijze wordt een mogelijk gerechtvaardigde planschadeclaim van de eigenaar afgewend door de bouwmogelijkheid in natura te compenseren. Daarin voorziet voorliggend bestemmingsplan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren zoals aangegeven in de Nota van aanpassingen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 4);
3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 3);

5. Het bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00076-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00076) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen (bijlage 2);
8. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a eerder dan na zes weken bekend te maken;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Zonder vastgesteld bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid niet hersteld

De vaststelling van het bestemmingsplan is nodig om de bouw van één woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Zegwaartseweg 144 weer planologisch mogelijk te maken.

1.2 Zonder vastgesteld bestemmingsplan geen compensatie in natura van mogelijk gerechtvaardigde planschadeclaim

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt de mogelijk gerechtvaardigde planschadeclaim van de eigenaar van het perceel niet in natura gecompenseerd.

1.3 Vaststellen is een logische vervolgstap

Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Er zijn geen redenen om niet vast te stellen

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Zie hiervoor de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 3).

2.1 Er zijn redenen om te wijzigen

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het eerdere ontwerp. Ook zijn er ambtelijk redenen om aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan te doen. De toelichting van het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen ook aangepast. Echter de aanpassingen in de toelichting zijn juridisch gezien geen wijziging van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen in de regels en de verbeelding zijn aangegeven in bijlage 4 'Nota van aanpassingen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a'. Daarnaast zijn hierin ook de meeste wijzigingen in de toelichting opgesomd.

Een belangrijke wijziging naar aanleiding van de zienswijzen heeft betrekking op aanpassing van de bouwregels van artikel 3.2. Zo wordt onder andere het bebouwingspercentage teruggebracht naar maximaal 20% en wordt er een minimale afstand van 4 meter van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen aangehouden. Ook is er voor erfbebouwing een minimale afstand van 3 meter tot alle perceelsgrenzen in de regels opgenomen. Ambtelijk gezien zijn er ook een aantal aanpassingen gedaan in de bouwregels van artikel 3.2 zodat de regels beter op elkaar afgestemd zijn.

De bouwregels worden aangepast zodat ze beter aansluiten bij de omgeving en omliggende bebouwing aan de Pasqualinischans. Deze bouwregels worden stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar geacht waarbij belangen van omwonenden niet onevenredig worden

aangetast. De eigenaar van het perceel Zegwaartseweg 144 heeft aangegeven met deze wijzigingen akkoord te zijn.

3.1 De zienswijzen voldoen aan de eisen

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is namens een aantal belanghebbenden in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan ingediend en is destijds aangemerkt als premature zienswijze. Deze zienswijze wordt nu meegenomen in de beoordeling. De overige zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

4.1 De zienswijzen leiden gedeeltelijk tot een aantal aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 3) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a is aangegeven welke zienswijzen gegrond zijn. Twee voorbeelden van gegrond verklaarde zienswijzen zijn:

- Een aantal omwonenden hebben een zienswijze ingediend over de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan die het mogelijk maken dat een woning van maximaal 10 meter hoog op een afstand van minimaal 1 meter vanaf de perceelsgrenzen kan worden gebouwd. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de bouwregels aangepast waarbij er voor de te bouwen woning een minimale afstand van 4 meter tot alle perceelsgrenzen moet worden aangehouden. Deze bouwregels sluiten aan bij de bouwregels die gelden voor de omliggende woningen aan de Pasqualinischans.
- Naar aanleiding van een zienswijze over het maximale bebouwingspercentage is in de regels het maximale bebouwingspercentage teruggebracht naar 20%. Het maximale bebouwingspercentage van 40% dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan stond zou zorgen voor een woning die aanzienlijk groter is dan de woningen in de directe omgeving en is daarom niet wenselijk.

4.2 De zienswijzen leiden gedeeltelijk niet tot aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a (bijlage 3) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Een aantal zienswijzen geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Twee voorbeelden van ongegrond verklaarde zienswijzen zijn:

- Zienswijze: aantasting uitzicht door een extra woning. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat er uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht. Bovendien is het een normale maatschappelijke ontwikkeling dat er in een omgeving waar reeds veel woonbebouwing aanwezig is, een extra woning wordt gebouwd mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat is hier het geval. Daarnaast laat het huidige bestemmingsplan ook al een woning op de betreffende locatie toe (na sloop van de bestaande woning aan de voorzijde) waardoor aantasting van het uitzicht nu ook al mogelijk is.
- Zienswijze: vrees voor overlast door toestaan bed en breakfast. Het houden van een beroep of bedrijf aan huis, waaronder een bed en breakfast is een standaardregeling die passend wordt geacht binnen een woonomgeving. Op voorhand zijn er geen ruimtelijke belemmeringen op deze locatie om de mogelijkheid van bed en breakfast uit te sluiten.

5.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting

Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen. Dit vloeit voort uit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

6.1 De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer gebruiken is een wettelijke verplichting

Het is in beginsel verplicht om de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor bestemmingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt (Wet basisregistratie grootchalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

7.1 Vaststellen papieren versie plankaart is wettelijk verplicht

Het is wettelijk verplicht om de papieren versie van de plankaart vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

8.1 Zonder toestemming moet zes weken worden gewacht met de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat als de gemeenteraad een bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend wordt gemaakt. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan na zes weken bekend kan worden gemaakt, indien via het 'E-formulier aanbieden ruimtelijk plan' om toestemming is gevraagd.

9.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.

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 een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Er wordt namelijk de bouw van een woning mogelijk gemaakt.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Deze gevallen worden genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 6.2.1a wordt genoemd dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien er geen verhaalbare kosten zijn. Dit is hier aan de orde.

Kanttelingen

1.1 Door het compenseren van mogelijke planschade in natura hebben omwonenden mogelijk recht op planschade

Met het opnieuw juridisch-planologisch vastleggen van de bouwmogelijkheid van een woning in het bestemmingsplan wordt de planschade waar de eigenaar van het perceel aan de Zegwaartseweg nu mogelijk recht op heeft in natura gecompenseerd. Door het vaststellen van het bestemmingsplan, waar een nieuwe bouwmogelijkheid in wordt gecreëerd, kan dit mogelijk planschadeclaims van omwonenden tot gevolg hebben. Het risico op planschade voor omwonenden zal echter beduidend lager uitvallen dan wanneer de bouwmogelijkheid niet wordt hersteld.

2.1 Er zijn daardoor meer mogelijkheden om beroep in te stellen.

Om beroep in te stellen tegen een vastgesteld bestemmingsplan moet een belanghebbende zienswijzen kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure. Heeft een belanghebbende dat niet gedaan? Dan kan de belanghebbende nog wel beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1 Er is een risico op een beroepsprocedure

Indieners kunnen het niet eens zijn met het (gedeeltelijk) ongegrond verklaren van hun zienswijzen, omdat dan niet tegemoet wordt gekomen aan de ingediende zienswijze. Ook kunnen andere belanghebbenden die het niet eens zijn met het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van zienswijzen en de wijzigingen die naar aanleiding daarvan zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en worden gedekt uit het bestaande budget voor ruimtelijk beleid. Eventuele planschade komt voor risico van de gemeente en wordt gedekt vanuit de algemene middelen.

Controleprotocol

Er zijn geen gevolgen voor het controleprotocol.

Samenspraak en Communicatie

Op 16 april 2019 heeft het college besloten om voor dit bestemmingsplan in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan geen samenspraak te verlenen, omdat er geen sprake is van een ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling. Wel is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende overheden gestuurd ten behoeve van vooroverleg. De aandachtspunten die door de commissie Stad zijn meegegeven naar aanleiding van het voorontwerp en de beantwoording daarop zijn opgenomen in het [memo](#) dat op 2 oktober 2019 naar de raad is gestuurd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 11 oktober 2019 tot en met 21 november 2019. Omwonenden van het plangebied zijn hier middels een brief van op de hoogte gesteld. De zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in bijlage 3 bij dit voorstel (Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegwaartseweg 144a). Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, worden de indieners van een zienswijze nog in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie Stad.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit besluit bekend gemaakt en het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen indien het beroepsschrift betrekking heeft op een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van de stukken en de mogelijkheid om beroep in te dienen worden gepubliceerd via de gebruikelijke media zoals de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Duurzaamheid

De nieuwbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, krijgt geen gasaansluiting. Per 1 juli 2018 is het in beginsel niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting. Dit volgt uit de Gaswet.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning

Binnen enkele dagen na het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen, wordt aan Gedeputeerde Staten gevraagd of het besluit eerder dan na zes weken bekend kan worden gemaakt. Indien daarop positief gereageerd wordt, kan binnen circa drie weken na vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt dat de besluiten zijn genomen. Na bekendmaking liggen de besluiten zes weken ter inzage voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien beroep wordt ingesteld, bedraagt de afhandeling hiervan formeel een half jaar.