

**Actualisering delen
Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2 Aanleiding planherziening	4
1.3 Huidige juridische planregelingen	5
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	6
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	7
3.1 Beschrijving huidige planregeling	7
3.2 Doel en inhoud planherziening	11
Hoofdstuk 4 Milieu en leefkwaliteit	16
4.1 Strategische milieu-beoordeling	16
4.2 Geluidhinder	16
4.3 Bodemkwaliteit	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Water	17
4.6 Bedrijven en milieuzonering	17
4.7 Externe Veiligheid	17
4.8 Natuurwaarden	17
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	18
5.1 Bestemmingsregels	18
5.2 Overgangs- en slotregels	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 7 Handhaving	21

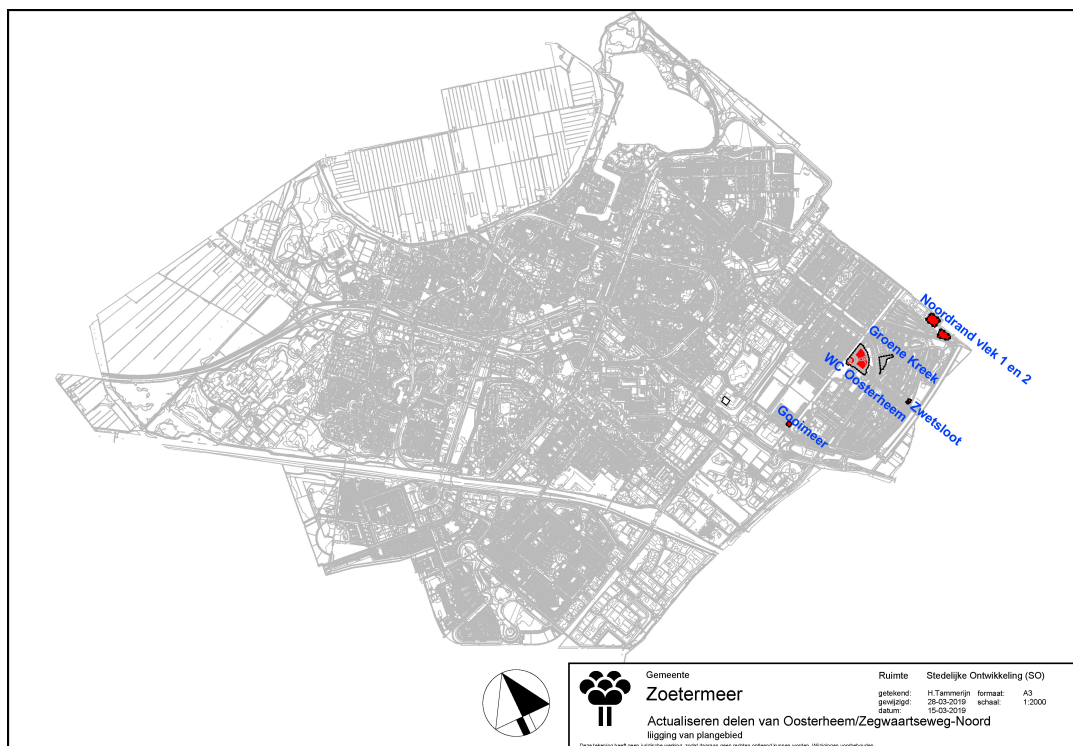
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit enkele delen van het geldende bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord". Het betreft de 2 bouwvlakken met de bestemming 'Woongebied-1' ten noorden van de Berkelstroom, de 2 woonwagenlocaties aan de Zwetstroom en het Gooimeer, het Oosterheemplein en omgeving, en de woonbebouwing in het deelgebied 'Groene Kreek'.

Voor het overige blijft het moederplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord" geldig en ongewijzigd.



Figuur 1 Ligging plangebied in Zoetermeer

1.2 Aanleiding planherziening

De aanleiding voor deze actualisatie is gelegen in het volgende:

- Er dient een vergissing, gemaakt tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013, hersteld te worden. Het betreft het onbedoeld inperken van de toegestane bouwhoogte voor appartementengebouwen, ter plaatse van 2 bouwvlakken ten noorden van de Berkelstroom. Deze zijn bestemd voor Woongebied-1. Op de plankaart staat een maximale bouwhoogte aangegeven van 45 m maar in de planregels wordt deze abusievelijk beperkt tot 25 m.
- Als gevolg van nieuwe regels in het Bouwbesluit ten aanzien van het voorkomen van

brandoverslag op woonwagenlocaties, dient de bouwregelgeving in het bestemmingsplan zoals die geldt voor de woonwagenlocaties Gooimeer en Zwetsloot, aangepast te worden en in overeenstemming te worden gebracht met het Bouwbesluit. De gemeente heeft hierin geen keuzevrijheid.

- Jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wijst uit dat evenemententerreinen in een bestemmingsplan behoren te worden opgenomen en geregeld. Het Oosterheemplein e.o. is een gebied waar geregeld evenementen plaatsvinden. Hiervoor dient een planologisch-juridische regeling te worden opgenomen.

- Als laatste is een verzoek ingediend door bewoners van De Groene Kreek, een woongebied in Oosterheem, waarin verzocht wordt om bepalingen uit de Algemene Akte Groene Kreek, die gaan over het instandhouden van lage erfafscheidingen, op te nemen in het bestemmingsplan.

1.3 Huidige juridische planregelingen

Voor het plangebied is op dit moment het volgende juridische plan van kracht:

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

Nr.	bestemmingsplan	vaststelling Raad	goedkeuring GS
BP00024	Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord	10 juni 2013	25 juni 2014

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

Toetsing aan het beleid heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartsweg-Noord'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting van het moederplan. Het maximum aantal toegestane woningen blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beschrijving huidige planregeling

Bestemming 'Woongebied - 1' ten noorden van Berkelstroom.

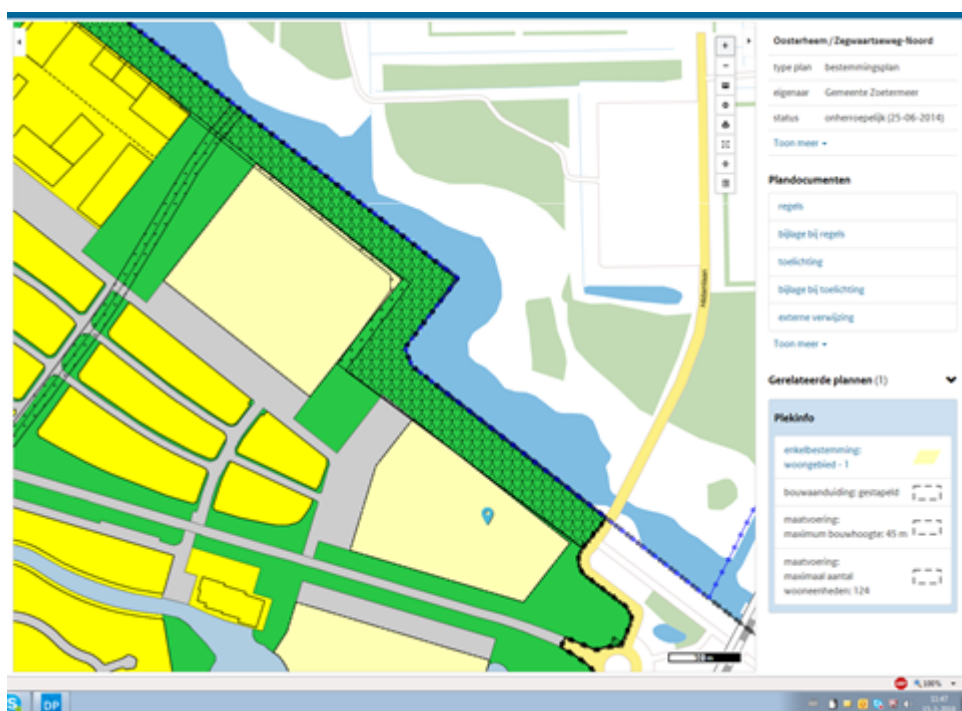
De 2 bouwvlakken ten noorden van de Berkelstroom zijn bestemd voor 'Woongebied-1'.

Volgens het bestemmingsplan Oosterheem 2000 kon hier ten behoeve van gestapelde bouw tot maximaal 45 mt hoog gebouwd worden. Dit is in 2013 bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterheem/ Zegwaartseweg-Noord" nog eens bevestigd door op de plankaart de aanduiding '45 m' op te nemen voor de 2 bouwvlakken. (Zie hieronder in figuur 1.2).

Voor deze bouwvlakken worden momenteel (begin 2019) bouwplannen ontwikkeld om verschillende typen woningen te realiseren. Onderdeel daarvan is één appartementengebouw van 45 mt. hoog.

Echter, bij de toetsing is gebleken dat in artikel 19.2.1 onder c van de geldende planregels is opgenomen dat de bouwhoogte voor plekken met de aanduiding 'gestapeld' maximaal 25 mt bedraagt. Dit is in strijd met de toegestane hoogte zoals die op de plankaart voor deze locaties is opgenomen.

Op de onderstaande figuur is de huidige plankaart met aanduidingen te zien:



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' van de 2 bouwvlakken ten noorden van de Berkelstroom.

Bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats' voor locaties Gooimeer en Zwetsloot

Voor de woonwagenlocatie aan de Zwetstroom geldt de bestemming

Wonen-Woonwagenstandplaats. Hier mogen 6 woonwagens staan. 3 Standplaatsen zijn ingericht. Er is nog ruimte voor 3 standplaatsen.

Voor de locatie Gooimeer, die nog niet is ingericht maar in 2019 woonrijp zal worden gemaakt, geldt de bestemming 'Woongebied -1' met de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

Voor beide locaties geldt dezelfde bouwregeling.

Een regeling voor brandcompartimentering ontbreekt.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' van de woonwagenlocatie Zwetstroom

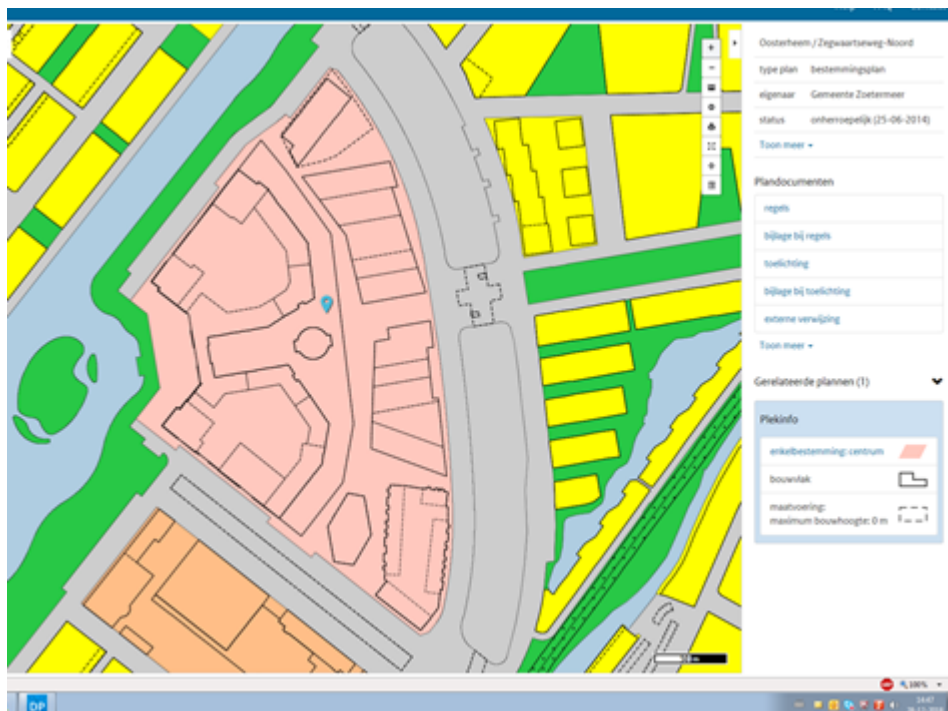


Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' van de woonwagenlocatie Gooimeer

Bestemming 'Centrum' ter plaatse van Oosterheemplein

Het Oosterheemplein in het (winkel)centrum van de woonwijk Oosterheem is bestemd voor centrumdoeleinden. Het plein en omgeving wordt al jaren mede gebruikt voor de organisatie van diverse evenementen die meestal door of in overleg met de winkeliersvereniging worden georganiseerd. Uit jurisprudentie van de Raad van State is gebleken dat dergelijke gebieden in het bestemmingsplan een regeling dienen te bevatten. Binnen de Centrum-bestemming, noch binnen de omliggende bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Groen, zijn evenementen toegestaan. De bestemmingen kennen dan ook geen regeling (aantal, aard, duur) voor evenementen.

Op de onderstaande figuur is de huidige planregeling te zien.



Figuur 1.5 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' van het Oosterheemplein en omgeving

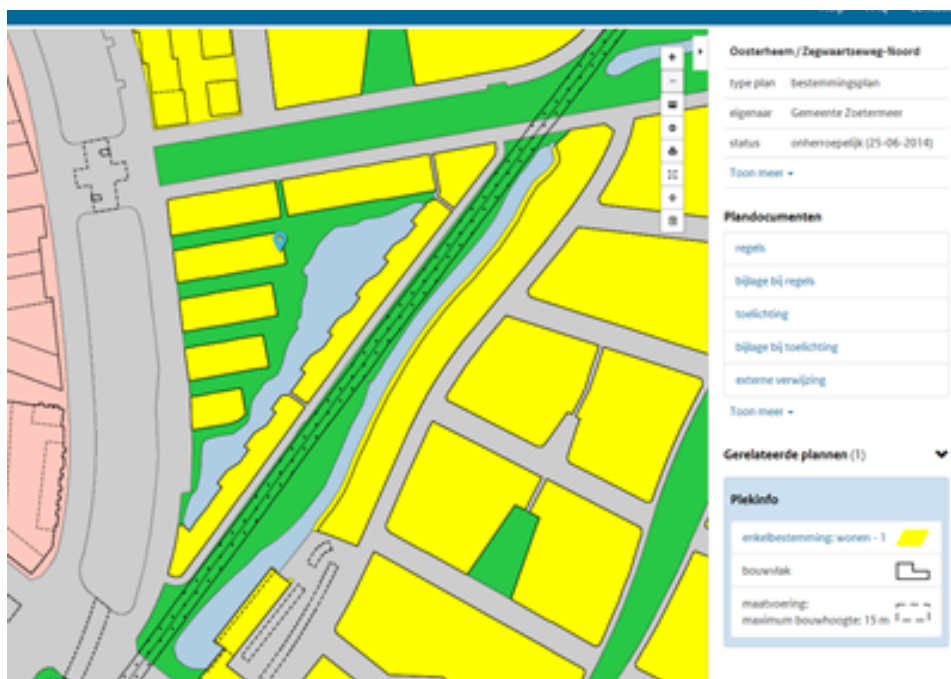
Bestemming Wonen-1 voor gebied Groene Kreek

Binnen de woonbestemming voor de gerealiseerde woningen aan de Groene Kreek (binnen de driehoek Moldaustroom, Orinoco stroom en Nijlstream) is de standaard bestemmingsregeling opgenomen die behoort bij de bestemming Wonen. Er zijn erfafscheidingen toegestaan aan de achterzijde van de woningen van 2 m hoog.

Dit is in strijd met de verplichtingen zoals die zijn opgenomen in de Algemene Akte Groene Kreek uit 2005 en waarin is geregeld dat alleen lage groeischermen van 1 m hoog mogen worden gerealiseerd. Hiervoor is gekozen vanwege het sociale en open karakter van de duurzame woonwijk Groene Kreek.

Aangezien de bepalingen uit de Algemene Akte geen toetsingskader zijn bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning voor erfafscheidingen, dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

Op de onderstaande figuur is de huidige planregeling te zien.



Figuur 1.6 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' van het gebied Groene Kreek.

3.2 Doel en inhoud planherziening

Bestemming 'Woongebied - 1' ten noorden van Berkelstroom (vlek 1 en 2).

Om verwarring te voorkomen dient in de planregels van de bestemming Woongebied-1, voor de 2 bouwvlakken ten noorden van de Berkelstroom, de beperking van de bouwhoogte tot 25 m, te worden geschrapt. Het artikel wordt aangepast door te verwijzen naar de aanduiding van de bouwhoogte van 45 m op de verbeelding (de plankaart).

Bestemming 'Wonen- Woonwagendplaats' voor locaties Gooimeer en Zwetsloot

Conform de actuele regels van het Bouwbesluit (artikel 2.83 Bouwbesluit (2013) worden voor beide locaties 2 aanduidingsvlakken op de verbeelding (plankaart) opgenomen, genaamd 'overige zone- compartiment (cpm)'.

Binnen elk compartiment mogen maximaal 4 woonwagens (standplaatsen) gegroepeerd worden. De compartimenten moeten minimaal 5 mt van elkaar verwijderd zijn en mogen niet groter zijn dan 1.000 m². Binnen een compartiment moet de onderlinge afstand van woonwagens minimaal 1 mt bedragen.

De brandcompartimenten zoals opgenomen op de verbeelding voldoen aan de voorwaarden. De locatie Gooimeer komt nu ook te vallen onder de werking van de bestemming 'Wonen- Woonwagendplaats'.

De toegestane hoogte voor de woonwagens blijft onveranderd en bedraagt 3,5 mt maximale goothoogte en 4,5 mt maximale bouwhoogte.

Ook het aantal standplaatsen dat per locatie is toegestaan blijft ongewijzigd. Dat wil zeggen maximaal 6 standplaatsen voor de locatie Zwetstroom en maximaal 7 standplaatsen voor de locatie Gooimeer.

Bestemming 'Centrum' voor Oosterheemplein en omgeving

Voor het Oosterheemplein en omgeving wordt een evenementenregeling aan de bestemming 'Centrum' toegevoegd door de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-evenemententerrein' op te nemen. Hiermee wordt het jaarlijks aantal toegestane evenementen, de aard en de duur vastgelegd. Het maximaal toegestane aantal van 15 evenementen (12 kleine evenementen en 3 middelgrote evenementen) is gebaseerd op het aantal evenementenvergunningen dat voor 2019 is aangevraagd en vergund. Deze zijn opgenomen op een lijst die als Bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Hierop staan 13 evenementen die op en rond het Oosterheemplein voor 2019 zijn aangevraagd. In de regeling wordt nog ruimte opgenomen voor 2 extra evenementen zodat een totaal van 15 evenementen mogelijk wordt gemaakt.

Ook voor aangrenzende delen (het openbaar gebied buiten de Oosterheemplein bebouwing) zijnde delen van aangrenzend Groen, Verkeersgebied en Water, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-evenemententerrein' opgenomen. Daaraan gekoppeld is de evenementenregeling.

Bestemming 'Wonen-1' voor gebied Groene Kreek

Als voorbeeld project op het gebied van duurzaamheid en duurzaam bouwen en wonen, is in 2004 op initiatief van de lokale agenda 21 milieugroep de Groene Kreek in ontwikkeling gebracht. Het betreft een project van 65 woningen, gelegen in de driehoek Moldaustroom, Nijlstroom en Orinocostroom.

Om de beeldkwaliteit van het sociale en duurzaam open karakter van het gehele binnengebied (inclusief privé-tuinen) met de kreek (wadi's met waterberging) te waarborgen, is een Algemene akte Groene Kreek door de gemeente Zoetermeer en Bouwfonds MAB opgesteld. Bij de verkoop van de woningen hebben alle kopers getekend voor de inhoud van deze Algemene Akte Groene Kreek.

In de Algemene Akte Groene Kreek, d.d. 18 maart 2005, is opgenomen dat de erfafscheidingen die door de Realisator (Bouwfonds) bij oplevering werden aangebracht, door de rechtsopvolgers van de Realisator in stand dienen te worden gehouden en bij vervanging alleen mogen worden vervangen door erfafscheidingen van gelijke soort en afmeting als de bij oplevering aangebrachte groeischermen (opengewerkte groeischermen van 1,0 m hoog).

Een aantal bewoners heeft nu echter hogere erfafscheidingen geplaatst dan 1,0 m. Dit is niet conform de afspraken zoals die in de Algemene Akte zijn opgenomen.

Maar die afspraken vormen geen toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning moet en mag alleen worden getoetst aan het bestemmingsplan, Bouwbesluit en welstandseisen.

Het bestemmingsplan laat erfafscheidingen toe van 2,0 m hoog.

De meerderheid van de bewoners in de Groene Kreek heeft de gemeente nu verzocht om handhaving van de Algemene Akte en opname van de relevante bepalingen ervan in het bestemmingsplan.

De gemeente is mede-ondertekenaar van de Algemene Akte Groene Kreek. Om te voorkomen dat in de toekomst meer erfafscheidingen worden gerealiseerd, die in strijd zijn met het gestelde in de Algemene Akte, dient het bestemmingsplan te worden aangepast aan de afspraak uit 2005 dat alleen erfafscheidingen van 1,0 m hoog zijn toegestaan.

Daarbij dient nog rekening te worden gehouden met het volgende:

Ingevolge artikel 2 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), zijn erfafscheidingen op het

achtergebied van maximaal 2,0 m hoog, vergunningvrij, mits geplaatst op een afstand van minimaal 1,0 m van de grens met openbaar gebied.

Dergelijke vergunningvrije erfafscheidingen kunnen zodoende ook de afspraken uit het verleden, zoals vastgelegd in de Algemene Akte, doorkruisen. Dit is ongewenst omdat het geen recht doet aan de locatie specifieke omstandigheden van de Groene Kreek.

Om tevens te voorkomen dat in de toekomst vergunningvrije erfafscheidingen van 2,0 m hoog worden geplaatst, in strijd met het bepaalde uit de Algemene Akte, dient ook het vergunningvrij bouwen in het bestemmingsplan te worden uitgesloten.

De motivering voor het uitsluiten van het vergunningvrij bouwen is gelegen in de locatie-specifieke omstandigheden van het deelgebied Groene Kreek in Oosterheem. De Groene Kreek betreft een specifiek woonmilieu dat in 2004/2005 is gerealiseerd en waarin 65 duurzame en energie nul voorbereide woningen zijn gerealiseerd die volledig CO2-vrij kunnen zijn.

In de opzet van de wijk is bewust gekozen voor een open en sociaal karakter zodat bewoners optimaal van het privégroen, het openbare groen en water kunnen profiteren. Er is bewust gekozen voor het realiseren van lage, opengewerkte groeschermen, van 1,0 m hoog, in de achtertuinen die de interactie, openheid en sociale cohesie stimuleren.

Het open karakter dat hiermee wordt bereikt is een belangrijk doel en draagt bij aan de groene beleving en kwaliteit van het binnengebied.

Onderstaande foto's illustreren het open karakter van de privé tuinen en het openbare binnengebied



Foto 1. Lage groeschermen op erfgrens illustreren het open karakter.



Foto 2. De 1 m hoge erfafscheidingen op erfrens van achtertuinen Moldaustroom.



Foto 3. Open karakter

Om het vergunningvrij bouwen voor dit gebied uit te sluiten, worden de achtertuinen bestemd als 'Tuin'. In de nieuwe regeling wordt expliciet het vergunningvrij bouwen voor dit specifieke gebied uitgesloten, door in de planregels bij de bestemming 'Tuin' op te nemen:

"Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."

Het gevolg hiervan is dat dit gebied niet als "achtererfgebied" kan worden aangemerkt, waardoor vergunningvrij bouwen op grond van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) op die locatie is uitgesloten.

In de nieuwe bestemming 'Tuin' wordt wel een bouwregeling opgenomen die erfafscheidingen toelaat conform de afspraken uit de Algemene Akte, dat wil zeggen maximaal 1,0 m hoog en voor minimaal 50 % opengewerkt.

Materiaalgebruik, verschijningsvorm en de vraag of het bouwwerk passend is in de omgeving wordt zoals gebruikelijk getoetst door de Stadsbouwmeester.

De bestaande bouwregeling voor het bouwen van aan-, uit- en/of bijgebouwen zoals die nu geldt voor de achtertuinen, wordt ook weer opgenomen in de bestemming 'Tuin'.

Dat wil zeggen dat op de bestemming Tuin uitsluitend aan-, uit- en/of bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 60 % van de oppervlakte van het bouwperceel (bestaande uit Wonen-1 bestemming en de Tuin bestemming), waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw dient te worden meegerekend.

De bestaande hoogteregeling voor aan-, uit- en/of bijgebouwen wordt eveneens overgenomen.

Samenvattend

De herziening van het bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Regels

1. In de bestemming 'Woongebied-1' vervalt de zinsnede in artikel 19.2.1 onder c, waarmee de bouwhoogte voor locaties met de aanduiding 'gestapeld' op 25 mt wordt bepaald.
2. Tevens vervalt in de bestemming 'Woongebied - 1' de verwijzing naar de functieaanduiding 'woonwagenstandplaats' en de bouwregelgeving voor woonwagenstandplaatsen. Dit omdat de woonwagenlocatie Gooimeer nu onder de werking van de bestemming 'Wonen- Woonwagenstandplaats' komt te vallen.
3. De bestemming 'Wonen- Woonwagenstandplaats' wordt aangepast aan de regeling in artikel 2.83 Bouwbesluit (2013). Dat houdt in dat een verwijzing wordt opgenomen naar de gebiedsaanduiding 'overige zone -compartiment' waarbinnen maximaal 4 standplaatsen zijn toegestaan. De afstand tussen de gebiedsaanduidingen bedraagt minimaal 5 mt.
4. In de bestemmingen 'Centrum', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ter plaatse van het Oosterheemplein, wordt in de doeleindenomschrijving de koppeling gelegd met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - evenemententerrein'. Tevens wordt aan de regeling een lid toegevoegd waarmee het aantal evenementen, de duur en het maximum aantal bezoekers dat gelijktijdig maximaal per dag aanwezig kan zijn, wordt vastgelegd.
5. De bestemming 'Wonen-1' voor de woningen aan de Groene Kreek wordt aangepast en bevat alleen nog de regeling voor het hoofdgebouw. De achtertuin komt te vallen binnen de nieuwe bestemming 'Tuin' die een specifieke regeling bevat met lage erfafscheidingsgrens maximaal 1 m en de bestaande regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen bevat. Expliciet is opgenomen dat het vergunningvrij bouwen in de achtertuinen is uitgesloten.

Verbeelding

1. Ter plaatse van de woonwagenlocatie Zwetstroom wordt in de 2 bouwvlakken een gebiedsaanduidingsvlak 'overige zone - compartiment' opgenomen.
2. ter plaatse van de woonwagenlocatie Gooimeer wordt de bestemming 'Wonen- Woonwagenstandplaats' opgenomen met 1 bouwvlak voor 7 standplaatsen, waarbinnen 2 gebiedsaanduidingsvlakken met de aanduiding 'overige zone-compartiment' worden opgenomen.
3. aan de bestemming 'Centrum', en aangrenzende bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water', ter plaatse van het Oosterheemplein, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - evenemententerrein' toegevoegd.
4. De bestemming 'Wonen-1' ter plaatse van de woningen Groene Kreek wordt beperkt tot alleen het hoofdgebouw. Voor de achtertuin wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Milieu en leefkwaliteit

4.1 Strategische milieu-beoordeling

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Om die reden kan een milieueffectbeoordeling achterwege blijven. Overigens is niet gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken.

4.2 Geluidhinder

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

De te realiseren woningen in de Noordrand én de nog te realiseren woonwagendstandplaatsen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord 2013.

Er zijn hogere waarden geluid vastgesteld voor deze te realiseren woningen en woonwagendstandplaatsen op basis van akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan. De uitgangspunten en omstandigheden zijn sindsdien niet veranderd. Nog niet alle woningen in het bestemmingsplan zijn gerealiseerd maar deze zijn wel meegenomen in het akoestisch onderzoek dat als prognosejaar 2022 heeft.

Er hoeft derhalve geen nieuw akoestisch onderzoek te worden verricht.

Via de evenementenvergunning die op basis van de APV moet worden aangevraagd voor het houden van evenementen, worden grenzen gesteld aan o.a. de geluidsproductie van de eventuele (muziek) installaties.

4.3 Bodemkwaliteit

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de motivering betreffende bodemkwaliteit zoals opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord in 2013. Omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

4.4 Luchtkwaliteit

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. De te realiseren woningen in de Noordrand én de nog te realiseren woonwagendstandplaatsen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord 2013. Bij vaststelling van dat bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit waarbij alle nieuw te realiseren woningen op dat moment in de woonwijk Oosterheem zijn betrokken.

Er hoeft derhalve geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden verricht.

4.5 Water

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de motivering van het aspect water zoals opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord in 2013. Omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de motivering van de milieuzonering zoals opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord in 2013. Omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

4.7 Externe Veiligheid

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar het onderzoek naar externe veiligheid zoals opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord in 2013. Omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

4.8 Natuurwaarden

De voorliggende partiële herziening (actualisering) van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt naar het onderzoek naar natuurwaarden zoals opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord in 2013. Omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Bestemmingsregels

5.1.1 Centrum

Binnen deze bestemming is een specifieke aanduiding opgenomen om evenementen toe te kunnen laten. De aanduiding 'specifieke vorm van centrum - evenemententerrein' is toegevoegd aan het openbaar gebied binnen de bestemming Centrum.

Aan de aanduiding is een regeling gekoppeld die maximaal 12 kleine en 3 middelgrote evenementen per jaar toelaat. Het maximale aantal bezoekers is vastgelegd. Met het maximale aantal bezoekers per dag wordt aangegeven hoeveel bezoekers er maximaal gelijktijdig aanwezig mogen zijn (piekmoment).

Ook de maximale duur van de evenementen is geregeld. Een klein evenement mag maximaal 1 dag duren. Een middelgroot evenement mag maximaal 2 dagen duren. Dit is exclusief de op- en afbouwperiode. Op de duur van het aantal dagen zijn enkele uitzonderingen opgenomen.

5.1.2 Groen

Aan de bestemming 'Groen' wordt de evenementenregeling toegevoegd.

5.1.3 Tuin

Er wordt voor de woningen in de Groene Kreek een bestemming 'Tuin' geïntroduceerd. Deze bestemming bevat de juridisch planologische regeling voor de achtertuinen. Gezien de locatiespecifieke omstandigheden, zoals beschreven in paragraaf 3.2, is voor deze achtertuinen het vergunningvrij bouwen expliciet uitgesloten, omdat anders zonder vergunning 2 m hoge erfafscheidingen zouden kunnen worden gerealiseerd. Dit is niet wenselijk en ook in strijd met de verplichtingen uit de Algemene Akte Groene Kreek uit maart 2005, welke is ondertekend door de bouwer, bewoners en gemeente.

Uit de Akte blijkt dat alleen erfafscheidingen van 1 m. hoogte toelaatbaar zijn. Dit is nu ook opgenomen in de planregels bij deze bestemming. Daarnaast blijft de geldende bouwregeling voor aan-, uit- en bijgebouwen van kracht.

5.1.4 Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' wordt de evenementenregeling toegevoegd.

5.1.5 Water

Aan de bestemming 'Water' wordt de evenementenregeling toegevoegd.

5.1.6 Wonen-1

Binnen de bestemming 'Wonen-1' zoals die nu geldt voor de woningen aan de Groene Kreek zijn de hoofdgebouwen toelaatbaar binnen het bouwvlak. In de regels wordt verwezen naar de maximaal toegestane bouwhoogte op de planklaar. Tevens zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten.

5.1.7 Wonen - Woonwagenstandplaats

Aan de bestemming wordt een aanduiding toegevoegd waarmee de brandcompartimenten worden aangegeven. Binnen deze zone mogen de standplaatsen worden aangelegd. De regeling voor de compartimenten is gebaseerd op de regeling in het Bouwbesluit.

5.1.8 Woongebied - 1

De bestemming 'Woongebied - 1' is nagenoeg gelijk aan de bestemming in het moederplan. Alleen de beperking in de bouwhoogte voor gestapelde bouw tot 25 m, is geschrapt.

De juiste bouwhoogte van maximaal 45 m voor gestapelde bouw is vermeld op de verbeelding (plankaart) en daar wordt in de regeling naar verwezen.

5.2 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Overangsrecht

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die op tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in strijd zijn met de bestemming.

5.2.2 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen.

Op grond van artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening worden als gevallen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro aangewezen de gevallen waarin:

- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f ;

Aangezien er geen sprake is van verhaalbare kosten hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze herziening van het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het betreft alleen een herziening van delen van de plankaart en de plantregels. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op is op grond van de Samenspraakverordening besloten geen samenspraak toe te passen en in te stemmen met het concept-ontwerp.

Op .. Is de kennisgeving artikel 1.3.1. Bro gepubliceerd waarbij deze Actualisering van het bestemmingsplan is aangekondigd.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen van t/m

Er zijn wel /geen Zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is oeverleg gevoerd met provincie Zuid-Holland. gene opmerkingen.

Nota Zienswijzen is opgenomen als Bijlage.... bij deze toelichting.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Niet alleen Handhaven', Handhavingsbeleid 2011-2014 vastgesteld. Dit beleid ziet onder meer op het handhaven van bestemmingsplannen. Een belangrijk uitgangspunt in dit beleid is de dubbele regelkring. Dit betekent dat er van wordt uitgegaan dat toezicht en handhaving niet alleen wettelijke taken zijn, maar vooral ook instrumenten om beleidsdoelen te realiseren.

Voor de handhaving is een prioritering ingevoerd. Daarbij zijn weegfactoren benoemd op basis waarvan de onderwerpen die het belangrijkste worden gevonden, het zwaarst worden gewogen. Fysieke veiligheid geldt als belangrijkste weegfactor. Natuur en duurzaamheid is de minst zware weegfactor. Vervolgens zijn voor de handhaving per taakveld bouwen, milieu en openbare ruimte prioriteiten gesteld. De handhaving van bestemmingsplannen valt onder het taakveld bouwen. Bij elk taakveld is een rangschikking ontstaan van zeer grote risico's naar zaken die nauwelijks risico's in zich herbergen. De prioritering wordt vervolgens in jaarlijkse handhavingsuitvoeringsprogramma's vertaald naar aandachtsgebieden, bijvoorbeeld extra aandacht voor illegale dakopbouwen, dakkapellen of illegaal gebruik.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van regels van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en het opleggen van last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtredingen op grond van bestemmingsplanregels vallen met ingang van 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. De Wet op de economisch delicten biedt verder de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

