

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637390560

Van

Het college/ Wethouder Rosier

Datum

8 april 2019

Onderwerp

Actualisering delen Bestemmingsplan Oosterheem
Zegwaartseweg-Noord

Bijlagen

Via deze memo wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de planologische procedure met betrekking tot de actualisering van een aantal aspecten in het bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord.

Gebleken is dat als gevolg van hogere regelgeving, jurisprudentie en nieuwe ontwikkelingen, de planregeling voor een beperkt aantal locaties aangepast moet worden.

Het betreft:

1. de bouwhoogte voor een appartementengebouw aan de Berkelstroom;
2. opname van een verplichte brandcompartimenteringsregeling voor de woonwagenstandplaatsen aan Gooimeer en Zwetstroom;
3. een evenementenregeling voor het Oosterheemplein e.o., en
4. een aanpassing van de erfbouwingsregeling voor de woningen in de Groene Kreek.

Met de voorliggende planherziening wordt het juridisch-planologische kader geactualiseerd.

Bouwhoogte appartementencomplex Berkelstroom.

In het noordoosten van de woonwijk Oosterheem liggen 2 bouwvlakken met de bestemming Woongebied-1, waarbinnen woningbouw mag worden gerealiseerd. Op dit moment worden daar concrete bouwplannen voor ontwikkeld. Samenspraak over de bouwplannen met omwonenden heeft reeds in het kader van het project plaatsgehad.

De maximaal toegestane bouwhoogte voor een appartementengebouw bedraagt zowel volgens het oude bestemmingsplan "Oosterheem 2000" als volgens het geldende bestemmingsplan "Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord", 45 meter. Dit staat aangegeven op de plankaart. Nu blijkt dat in het geldende bestemmingsplan in de bouwregels de maximale hoogte voor appartementengebouwen wordt beperkt tot 25 meter. Dit is verwarrend en dient hersteld te worden door de planregel te herstellen en in overeenstemming te brengen met de plankaart.

Verplichte brandcompartimentering woonwagenlocaties Gooimeer en Zwetsloot

Als gevolg van nieuwe regelgeving in het Bouwbesluit dienen de regels met betrekking tot onderlinge afstanden van woonwagens, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, aangepast te worden aan de regels in het Bouwbesluit.

Evenementenregeling Oosterheemplein e.o.

Als gevolg van jurisprudentie van de Raad van State dienen locaties die structureel gebruikt worden voor evenementen, in het bestemmingsplan als zodanig bestemd te worden en over een regeling te beschikken. Net zoals dit voor bijvoorbeeld de Markt in het Stadscentrum is gedaan, wordt nu ook voor het Oosterheemplein een evenementenregeling in het bestemmingsplan opgenomen, die is gebaseerd op het bestaande aantal van 13 evenementen die jaarlijks ter plaatse worden georganiseerd, met een uitbreiding van 2 evenementen waardoor het totaal op 15 komt.

Erfbebouwingsregeling Groene Kreek

De (algemeen) toegestane bouwhoogte van een erfafscheiding in de achtertuin van 2 meter, komt ter plaatse van de woningen in de Groene Kreek niet overeen met hetgeen hierover in 2005 is afgesproken tussen de gemeente en de ontwikkelaar, danwel diens rechtsopvolgers, en is vastgelegd in de Algemene Akte Groene Kreek. Die hoogte bedraagt namelijk 1 meter. Nu er toch in strijd met de Akte een paar hogere erfafscheidingen zijn gerealiseerd is door een meerderheid van bewoners van de Groene Kreek verzocht om het bestemmingsplan aan te passen en de bouwhoogte van 1 meter op te nemen.

Procedure

Het college heeft besloten om op grond van artikel 2, lid 6 onder a van de Samenspraakverordening (uitvoering hogere regelgeving) alsmede artikel 2, lid 7 sub e (bezwaar en beroep staat open) en sub f (ondergeschikte herziening) geen samenspraak te houden.

Er kan namelijk tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad en er kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State tegen het raadsbesluit.

Tevens hebben de wijzigingen betrekking op regelgeving van hogerhand (brandcompartimentering en evenementenregeling), danwel een ondergeschikte herziening van eerder vastgesteld beleidsvoornemen (bouwhoogte Berkelstroom en erfafscheidingen Groene Kreek).

Naast het collegebesluit is ook het concept ontwerpbestemmingsplan (bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) als bijlage bijgevoegd bij deze memo. De raad wordt gevraagd om uiterlijk binnen twee weken na verzending eventuele aandachtspunten voor de uitwerking tot ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Daarna kan het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden, waarbij iedereen een zienswijze kan indienen. Na de termijn van zes weken worden de eventuele zienswijzen beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt aan de raad aangeboden voor vaststelling. Na vaststelling bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

1. concept-ontwerpbestemmingsplan “Actualisering delen bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord” (Toelichting + Regels);
2. concept-ontwerpbestemmingsplan “Actualisering delen bestemmingsplan Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord” (Verbeelding)

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Eisenburger, T

Telefoonnummer : 079-3469404

E-mailadres : t.eisenburger@zoetermeer.nl