

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015
Zaaknummer -2015-001023
Documentnummer DOC-2016-000849
Versie
Auteur mw.mr L.M.H. Springeling
 l.m.springeling@zoetermeer.nl
 079-3469815
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n) Paalvast, R.C.

VERGADERING B & W

d.d. **17 MEI 2016**

☐ akkoord
☒ met wijzigingen akkoord
☐ niet akkoord

Behandelschema		[N.v.t.]					
		2016-05-17 : Burgemeester en Wethouders					
		[N.v.t.]					
Uiterste behandeldatum (+ reden)		In verband met de publicatie in de huis-aan-huisblad/website en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.					
Programma(s)		Inrichting van de stad					
Indien geheim		Reden: Termijn:					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		29 september 2015 Start vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015					
Samenvatting		Op 29 september 2015 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015. Tevens is besloten, om op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners en het bestemmingsplan voor te leggen aan de raadscommissie Stad met het verzoek om aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan. Deze aandachtspunten van de raadscommissie Stad zijn opgenomen in bijlage 5. Er is op 17 november 2015 een inspraakavond voor een ieder georganiseerd. De reacties uit het vooroverleg met de overlegpartners en de reacties van de bewoners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, zie bijlage 3. Tevens is een Nota aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 opgesteld, zie bijlage 4. Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, bijlage 1, de bestemmingsplankaart ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, bijlage 2 en met de Nota vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk					

	Plassengebied 2015 en de Nota aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015. Het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 kan nu voor zes weken ter inzage worden gelegd voor een ieder en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst.
Bijlagen + locatie	1. Ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 met bijbehorende bijlagen (de bijlagen bij de Toelichting liggen ter inzage) 2. Plankaart ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 3. Nota vooroverleg - en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 4. Nota aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 5. Memo aandachtspunten commissie Stad

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00014-0002 en dit in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 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;
3. In te stemmen met de Nota vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015;
4. In te stemmen met de beantwoording van de aandachtspunten van de commissie Stad van 26 oktober 2015;
5. In te stemmen met de Nota aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015;
6. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro.

Toelichting

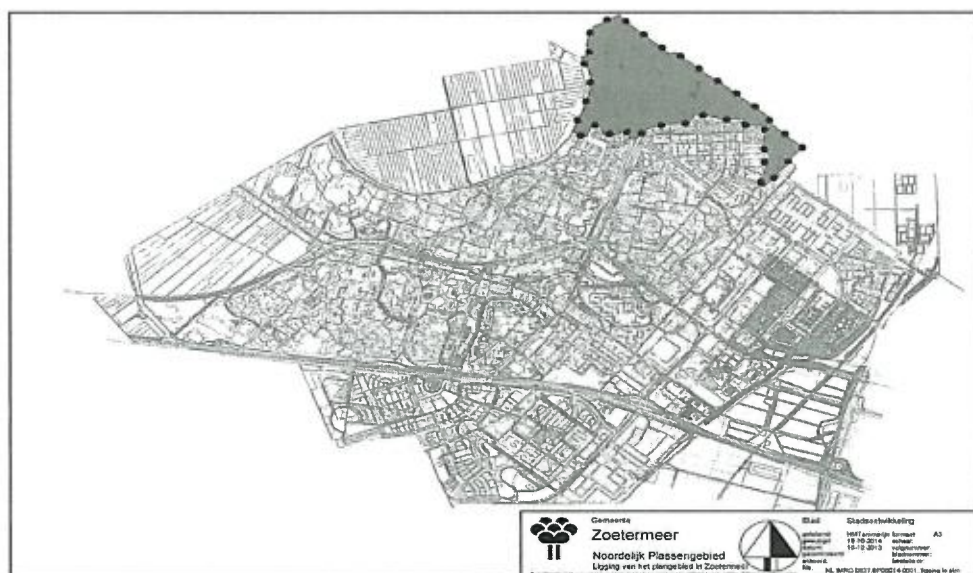
Probleemstelling en kader

Het Noordelijk Plassengebied ligt aan de noordrand van Zoetermeer. Het is een waterrijk natuur- en recreatiegebied met een zeer lage bebouwingsdichtheid. Het vormt de overgang van de stad naar het polderlandschap. In het gebied zijn historische elementen aanwezig, zoals molens en gemalen. Het karakter van het gebied wordt in sterke mate bepaald door de grote hoeveelheid water. Het plangebied omvat drie plassen, namelijk de Zoetermeerseplas, de Noordhovenseplas en de Benthuizerplas.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden : de grens met de gemeente Zoeterwoude
- in het oosten : de grens met de gemeente Alphen aan den Rijn
- in het zuiden : de woonwijken De Leyens en Noordhove
- in het westen : de Zoetermeerse Meerpolder

Op de onderstaande figuur is de exacte ligging van het plangebied weergegeven.



De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn:

- De jaarlijks terugkerende evenementen zijn in een 'specifieke aanduiding Cultuur en Ontspanning - evenemententerrein 1 en 2' vastgelegd in de regels.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horeca aan het Lange Land (Itamea) te verplaatsen naar het naastgelegen parkeerterrein en om tegelijkertijd groen en het parkeerterrein op het perceel van de horeca te leggen.
- Voor de Schansbaan 90 wordt een functiewijziging van Horeca naar Wonen mogelijk gemaakt. Tevens is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een etage op het gebouw, alsmede een berging/trapopgang op het hoofdgebouw van maximaal 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m, alsmede een hekwerk op het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 1 m.
- Er wordt een bouwmogelijkheid voor de reddingsbrigade opgenomen met een uitkijktoren van maximaal 6 m hoog.
- Er zijn vijf camperplaatsen mogelijk gemaakt als pilot, naar aanleiding van een motie van de raad, Motie 1506-52B.
- De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Sport' op de locatie waar de Zoetermeerse Kano Vereniging is gevestigd worden vergroot van 20% naar 25%, zodat een nieuw gebouw kan worden gerealiseerd.
- Er is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen op de locatie tussen 't Geertje en AA-zicht binnen de bestemming 'Groen'.
- Binnen de bestemming 'Water' is de doorvaarhoogte verhoogd van 1.25 m naar 1.40 m.

- De grens van het strand is aangepast.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Belangrijkste keuzen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 vervangt twee regelingen door één nieuw plan, waardoor het nieuwe bestemmingsplan beter toepasbaar is en er voor bewoners en gebruikers meer duidelijkheid wordt geschapen over de mogelijkheden en beperkingen. Daarbij wordt de nieuwe regeling afgestemd op het meest recente gemeentelijk-, provinciale- en rijksbeleid.

Uitgegaan is van de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden die reeds op basis van de geldende planologische regelingen mogelijk zijn. Het betreft hierbij ook bestaande mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied.

Vooroverleg en inspraakreacties naar aanleiding van voorontwerpbestemmingsplan

Er zijn twee reacties ontvangen uit het vooroverleg met de overlegpartners. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015. Een reactie, namelijk van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 2 reacties van bewoners van het appartementencomplex naast Schansbaan 90 ontvangen, waarvan 1 is voorzien van een lijst met ca. 90 handtekeningen. Daarnaast zijn er 46 andere reacties ontvangen. Deze reacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben op sommige punten tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de Nota vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, bijlage 3. De aanpassingen zijn verwerkt in de Nota aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015, bijlage 4.

De aandachtspunten die zijn meegegeven door de commissie Stad zijn waar mogelijk doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze aandachtspunten en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in bijlage 5.

Schansbaan 90

Op 6 augustus 2015 heeft de eigenaar van Schansbaan 90 een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd voor een functiewijziging, een opbouw en vergroting van het bestaande terras. Deze procedure loopt iets vooruit op de bestemmingsplanprocedure. De beide voorbereidingen rijden elkaar procedureel niet in de wielen. Omdat de aanvraag plaatsvond ruimschoots voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, is er geen sprake van aanhouding op basis van art 3.3 Wabo. De aanvraag is niet gecoördineerd met het bestemmingsplan omdat de aanvrager hoopt op de Wabo procedure sneller zal gaan dan de bestemmingsplanprocedure. Door de wijziging in het bestemmingsplan op te nemen wordt dit perceel ruimtelijk geactualiseerd volgens de laatste standaard (SVBP 2012).

Het geldende bestemmingsplan Afronding Noordhove dateert van 1998. Op 3 december 1999 is de bouwvergunning, kenmerk 964/99, verleend voor het oprichten van een restaurant aan de Schansbaan 90 met een bouwhoogte van 4.80 m (peil + eerste bouwlaag). Deze bouwvergunning is onherroepelijk en heeft daarom rechtskracht gekregen. Het gebouw is dan ook legaal gebouwd. De laatste jaren is gebleken dat het niet mogelijk is om succesvol een restaurant op deze locatie te exploiteren. De eigenaar wil het pand verbouwen tot een woning. Hiervoor wil hij een tweede bouwlaag op het gebouw plaatsen, waardoor het hoofdgebouw een bouwhoogte krijgt van maximaal 8 meter. Op het hoofdgebouw wil hij een berging met trapopgang plaatsen van 20 m². Deze ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig, planologisch en ruimtelijk oogpunt te rechtvaardigen.

Een woning trekt minder verkeer aan dan een horecabedrijf (restaurant). Dit leidt tot een lagere parkeerdruk en minder gemotoriseerd verkeer. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat ten opzichte van de situatie met een restaurant.

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor de

gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen als bouwplan:

- a. De bouw van één of meer woningen;
- b. De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In het onderhavige bestemmingsplan is in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Tevens geldt voor bepaalde gronden een wijzigingsbevoegdheid.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 van de 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 indien:

1. het verhaal van kosten van de exploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen vast te stellen, en;
3. het stellen van eisen van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorgenomen, zijn eigendom van de gemeente waardoor kostenverhaal geregeld kan worden middels gronduitgifte.

Voor gronden waar een wijzigingsbevoegdheid geldt, is op dit moment geen sprake van verplicht kostenverhaal. De gemeente is eigenaar van de gronden waar de wijzigingsbevoegdheid geldt waardoor het kostenverhaal geregeld kan worden middels gronduitgifte op het moment van opstellen van het wijzigingsplan.

Samenspraak en Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 heeft op 17 november 2015 een inspraakavond plaatsgevonden. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties hierop zijn verwerkt en zo nodig meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening opgestuurd aan de provincie Zuid-Holland, de Inspectie Leefomgeving en Transport, de Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiermee start de formele bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het digitale Gemeenteblad, het Streekblad en in de Staatscourant en op de website van de gemeente Zoetermeer, alsmede bij de gemeente Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien bij de Omgevingsbalie en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.