

Raadsbesluit 0637550823

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Dorp

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2020

Besluit

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 5);
3. De zienswijzen, zoals genummerd in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4) en ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4);
5. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00040-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o NL.IMRO.0637.BP00040) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp op papier vast te stellen (bijlage 3);
8. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Uitbreiding Dorp te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
9. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp eerder dan na zes weken bekend te maken;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen
11. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
12. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp als toetsingskader onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 2 juni 2020

de griffier,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

drs. R. Blokland MCM

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of vertical, slightly wavy lines that form a dense, textured shape.

drs. J.P.J. Lokker

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Dorp 0637550823
Versie	
Auteur	M.M. de Vaal T. 079 3469642, E. m.m.de.vaal@zoetermeer.nl M.C. van Aubel T. 079 3469476, E. m.c.van.aubel@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	<ol style="list-style-type: none">1. Collegebesluit van 19 december 2017 over concept-ontwerpbestemmingsplan en m.e.r.-beoordelingsbesluit Uitbreiding Dorp.2. Raadsbesluit van 5 maart 2018 over Proces samenspraak Uitwerking uitgangspunten Nutrihage.3. Raadsmemo van 4 januari 2018 concept-ontwerpbestemmingsplan, aandachtspunten voor het ontwerpbestemmingsplan en samenspraakbesluit.4. Raadsbesluit van 8 oktober 2018 gedragen ontwikkelingsvariant en stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling Nutrihage.5. Collegebesluit van 16 juli 2019 terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.6. Raadsmemo van 23 juli 2019 over terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.
Samenvatting	Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt op het voormalig bedrijventerrein van Nutricia, lokaal bekend als Nutrihage, de bouw van 190 woningen en de realisatie van de bijbehorende openbare ruimte juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De geldende bedrijfsbestemming krijgt de bestemming 'Woongebied' en 'Groen'.
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp – Toelichting en Regels2. Bijlagen bij de Toelichting en Regels3. Verbeelding (plankaart) behorend bij bestemmingsplan Uitbreiding Dorp4. Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp5. Nota van Aanpassingen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp6. Besluit hogere waarden geluid, inclusief bijlagen7. Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp

Raadsbesluit 0637550823

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Dorp

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2020

Besluit

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 5);
3. De zienswijzen, zoals genummerd in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4) en ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4);
5. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00040-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o NL.IMRO.0637.BP00040) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp op papier vast te stellen (bijlage 3);
8. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Uitbreiding Dorp te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
9. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp eerder dan na zes weken bekend te maken;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen
11. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
12. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp als toetsingskader onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 2 juni 2020

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. J.P.J. Lokker

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 19 december 2017 heeft het college besloten de ruimtelijke procedure te starten voor de bouw van maximaal 190 woningen en de realisatie van de bijbehorende openbare ruimte op het voormalig bedrijventerrein van Nutricia, lokaal bekend als Nutrihage. In het kader van het traject van het voorontwerpbestemmingsplan heeft over de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een samenspraakproces plaatsgevonden.

Op 16 augustus 2019 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is weergegeven in de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4). De zienswijzen geven op enkele ondergeschikte punten aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in de Nota van aanpassingen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 5). De stap in de ruimtelijke procedure die nu aan de orde is, is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Bijdragen aan de toekomstige ontwikkeling van Zoetermeer door met dit bestemmingplan de bouw van maximaal 190 woningen planologisch mogelijk te maken.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Aanpassingen bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 5);
3. De zienswijzen, zoals genummerd in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4) en ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4);
5. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00040-0003) digitaal vast te stellen;
6. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00040) als ondergrond te gebruiken;
7. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp op papier vast te stellen (bijlage 3);
8. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Uitbreiding Dorp te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
9. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp eerder dan na zes weken bekend te maken;
10. Geen exploitatieplan vast te stellen
11. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp vast te stellen;
12. Het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp als toetsingskader onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

Argumenten

Argumenten besluitpunt 1

1.1 Vaststellen is een logische vervolgstap

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

1.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven

Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze na het doorlopen van de vervolgpcedure een juridisch bindende werking krijgt. Nadat het bestemmingsplan juridisch bindend is, kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouw van maximaal 190 woningen worden verleend.

1.3 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 Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp, die is opgenomen in bijlage 4 van dit voorstel.

Argumenten besluitpunt 2

2.1 Er zijn redenen om te wijzigen

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding om de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het eerdere ontwerp. De toelichting bij 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 5 'Nota van aanpassingen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp'. Daarnaast zijn hierin ook de meeste wijzigingen in de toelichting opgesomd. Een voorbeeld van een wijziging is dat de belemmeringsstrook van de gastransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Gas') is versmald van 5 meter naar 4 meter aan weerszijden van de leiding (in totaal dus van 10 meter naar 8 meter).

Argumenten besluitpunt 3

3.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

Op grond van artikel 3:16 juncto artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze ontvankelijk indien deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen.

Voor het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp liep de termijn van terinzagelegging tot en met 26 september 2019. De beide ingediende zienswijzen zijn voor het einde van de termijn van terinzagelegging ingediend en dus ontvankelijk.

Argumenten besluitpunt 4

4.1 De zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassingen

In de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De twee zienswijzen geven op enkele punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp (bijlage 4) is aangegeven welke (onderdelen van de) zienswijzen gegrond zijn en welke ongegrond.

Een voorbeeld van een gegrond verklaarde zienswijze is dat in artikelen 7 Leiding - Gas, 8 Leiding - Riool en 9 Leiding – Water een verwijzing is opgenomen naar artikel 13. De reden

hiervoor is dat er dan een onderlinge rangorde geldt tussen de verschillende dubbelbestemmingen.

Een voorbeeld van een ongegrond verklaarde zienswijze is dat een indiener aangeeft dat hij geen antwoord heeft ontvangen op zijn vooroverlegreactie. Indiener is echter op 6 augustus 2019 de Nota van beantwoording vooroverlegreacties bestemmingsplan Uitbreiding Dorp toegestuurd. Dit bericht moet indiener ook hebben ontvangen, omdat dit onderdeel was van het bericht dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en er zienswijzen konden worden ingediend. Indiener heeft immers een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten besluitpunt 5

5.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting

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

Argumenten besluitpunt 6

6.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting

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

Argumenten besluitpunt 7

7.1 Het vaststellen van een papieren versie van de verbeelding is wettelijk verplicht

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

Argumenten besluitpunt 8

8.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Hiervan is sprake bij het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp.

8.2 Het vermelden dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, is wettelijk verplicht

Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend, moet op grond van artikel 11 van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van Chw van toepassing is.

Argumenten besluitpunt 9

9.1 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.

9.2 Het bestemmingsplan kan daardoor eerder een juridische werking krijgen

De vaststelling van het bestemmingsplan moet bekend worden gemaakt. Indien hiermee niet 6 weken gewacht hoeft te worden, dan kan het bestemmingsplan, na het doorlopen van de vervolgpcedure, een aantal weken eerder een juridisch bindende werking krijgen. Nadat het bestemmingsplan juridisch bindend is, kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouw van maximaal 190 woningen worden verleend (zie ook argument 1.2).

Argumenten besluitpunt 10

10.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In hetzelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien:

1. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
3. Het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In onderhavige geval wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden waardoor het kostenverhaal van het project anderszins verzekerd is. De gemeente en initiatiefnemer hebben daartoe een anterieure overeenkomst met elkaar gesloten. In de anterieure overeenkomst is ook het tijdvak/fasering opgenomen alsook de eisen en regels zoals bedoeld onder punt 3. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Argument besluitpunt 11

11.1 Vaststellen is nodig om het beeldkwaliteitsplan juridische werking te geven

Het beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld, zodat deze juridisch werking krijgt. De gemeenteraad is op grond van artikel 12a Woningwet bevoegd een welstandsnota vast te stellen.

Argument besluitpunt 12

12.1 Dan wordt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor welstand

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van de welstandsnota, zoals bedoeld in artikel 12a eerste lid van de Woningwet. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp. Als het plan niet aan deze criteria voldoet, dan moet de vergunning worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Kanttekeningen

Kanttekening besluitpunt 1

1.1 Compensatie bij transformeren bedrijventerrein vereist door provincie

De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende bedrijventerreinen per marktregio en vraagt daarom compensatie bij het verkleuren en transformeren van bedrijventerreinen, waar een tekort aan is. De gemeente Zoetermeer heeft in dit kader regionaal afgestemd met MRDH en een positieve vooroverlegreactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp ontvangen. Tevens is in het bestuurlijk overleg van 22 januari 2019 tussen provincie en de gemeente Zoetermeer afgesproken dat transformatie kan doorgaan zonder directe planologische compensatie. Echter, de gemeente Zoetermeer moet wel aantonen dat door de groei van de stad (meer woningen) voldoende werkgelegenheid beschikbaar blijft en dat bedrijven kunnen groeien. De gemeente doet dit door een strategie werklocaties vorm te geven, om zowel in kwantitatieve (voldoende) als in kwalitatieve (type) zin op die balans te kunnen sturen. Focus ligt daarbij op het behoud van een evenredige ontwikkeling van werkgelegenheid met voldoende bedrijventerreinen en woningbouw op stadsniveau. De strategie werklocaties zal in samenhang en afstemming met de omgevingsvisie op de stad verder vorm worden gegeven. Deze aanpak is afgestemd met de provincie Zuid-Holland. Ook is hierover een passage opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan, die is geaccordeerd door de provincie.

Kanttekening besluitpunt 2

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. Bij dit bestemmingsplan is het risico beperkt, omdat er ook maar een beperkt aantal wijzigingen is doorgevoerd.

Kanttekening besluitpunt 4

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 het niet eens zijn met het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van zienswijzen en de wijzigingen die naar aanleiding daarvan zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State. Echter, bij dit bestemmingsplan is het risico beperkt, omdat er maar twee zienswijzen zijn ingediend, die qua inhoudelijke punten vrij beperkt zijn.

Kanttekening besluitpunt 8

8.1 De Crisis- en herstelwet heeft gevolgen voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden ingediend

In het besluit en de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan moet duidelijk worden vermeld dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Financiën

Voor dit bestemmingsplan zijn de kosten van grondexploitatie verzekerd via de tussen de gemeente en ontwikkelende partij afgesloten anterieure overeenkomst voor een bedrag van € 271.000 en de grondverkoop van € 1.370.000. Eventuele planschade die voortkomt uit de nieuwe ontwikkeling is gedekt door deze anterieure overeenkomst. Het projectresultaat heeft naar verwachting een positief resultaat van circa € 700.000.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Samenspraak en Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 23 december 2017 naar de overlegpartners gestuurd. Zij hadden tot en met 5 februari 2018 de gelegenheid om een overlegreactie in te dienen. Zeven instanties hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de Nota beantwoording Overlegreacties opgenomen.

Op 10 januari 2018 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waar de plannen voor woningen op de locatie Nutrihage zijn toegelicht. Naar aanleiding van deze avond heeft het college van B&W op 5 maart 2018 een Procesvoorstel samenspraak vastgesteld op het niveau van 'adviseren'. Daarna hebben er verschillende bijeenkomsten met de adviesgroep, bestaande uit omwonenden, plaatsgevonden, waarna een gedragen ontwikkelingsvariant van het woningbouwplan op 27 juni 2018 is gepresenteerd. Daarmee is de samenspraak voor de woningbouwplannen op de locatie Nutrihage afgerond en heeft de gemeenteraad het eindverslag samenspraak vastgesteld (bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Over de inrichting van de groene gebieden vindt nog samenspraak plaats met de adviesgroep. De eerste bijeenkomst hierover heeft in september 2019 plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Dorp heeft ter inzage gelegen met ingang van 16 augustus 2019 tot en met 26 september 2019. Tijdens deze periode kon iedereen zienswijzen indienen.

De zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in Bijlage 4 bij dit besluit (Nota Zienswijzen bestemmingsplan Uitbreiding Dorp). 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 beroepschrift 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 die 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

Het Bouwbesluit bevat technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. Aanvragen omgevingsvergunning voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zullen worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Daarnaast kan de Toegankelijkheidsraad Zoetermeer bij de uitwerking van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gevraagd en ongevraagd advies geven aan het college van burgemeester en wethouders.

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 tijdens de beroepstermijn beroep wordt ingesteld, wordt in principe binnen een half jaar daarna een uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 1.6 lid 4 Crisis- en herstelwet).

Nota van Aanpassingen

Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Bestemmingsplan Uitbreiding Dorp

Gemeente Zoetermeer

De wijzigingen van het bestemmingsplan Uitbreiding Dorp ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen:

A. Verbeelding

1. De breedte van de belemmeringenstrook van de gastransportleiding (dubbelbestemming Leiding -Gas) is aangepast op de verbeelding van 5 meter naar 4 meter ten opzichte van hartlijn van de leiding.

B. Regels

Artikel 4 Groen

1. Artikel 4.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast. Artikel 4.1.2. luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in 4.1 samenvallen met een dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

2. Artikel 5.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast. Artikel 5.1.2. luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in 5.1 samenvallen met een dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Artikel 6 Woongebied

3. Artikel 6.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast. Artikel 6.1.2. luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in 6.1 samenvallen met een dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Artikel 7 Leiding - Gas

4. Artikel 7.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast en luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in lid 4.1 samenvallen met deze dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.
5. Artikel 7.1.2 is naar aanleiding van zienswijzen aangevuld met: Indien dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorkeursregeling zoals opgenomen in artikel 13, lid 13.1.
6. Artikel 7.3 onder b is ambtshalve gewijzigd en luidt nu als volgt: b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
7. Artikel 7.4.1 sub b is naar aanleiding van een zienswijze aangevuld met de woorden 'en/of rooien'. Sub b luidt nu als volgt: b. het aanbrengen en/of het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.
8. Artikel 7.4.1. is ambtshalve aangevuld met sub 'e'. Sub e luidt als volgt: e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Artikel 8 Leiding - Riool

9. Artikel 8.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast en luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in lid 4.1, 5.1 en 6.1 samenvallen met deze dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

10. Artikel 8.1.2 is ambtshalve aangevuld met: Indien dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorkeursregeling zoals opgenomen in artikel 13, lid 13.1

Artikel 9 Leiding - Water

11. Artikel 9.1.2 is ambtshalve redactioneel aangepast en luidt nu als volgt: Indien de gronden genoemd in lid 4.1 en 6.1 samenvallen met deze dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.
12. Artikel 9.1.2 is ambtshalve aangevuld met: Indien dubbelbestemmingen samenvallen geldt de voorkeursregeling zoals opgenomen in artikel 13, lid 13.1.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

13. Artikel 11.2.2 sub a zijn ambtshalve de woorden 'op eigen terrein' geschrapt. Sub a luidt nu als volgt: in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen.
14. Artikel 11.2.2. sub b is ambtshalve de verwijzing naar artikel 35.1.1. gewijzigd naar artikel 11.2.2 onder a. Sub b luidt nu als volgt: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder a, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.
15. Artikel 11.2.2. sub c is ambtshalve de verwijzing naar artikel 35.1.1. gewijzigd naar artikel 11.2.2 onder a. Sub b luidt nu als volgt: Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder a en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.
16. Artikel 11.2.2 sub c zijn de woorden 'op eigen terrein' geschrapt. Sub d luidt nu als volgt: Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 13 Overige regels

17. Artikel 13.1 is naar aanleiding van zienswijzen aangepast in verband met de aan te houden voorkeursvolgorde. De dubbelbestemming Leiding-Water gaat voor de dubbelbestemming Leiding-Riool. De dubbelbestemming Leiding-Gas gaat voor beide hiervoor genoemde dubbelbestemmingen. Dit artikel 13.1 luidt nu als volgt:
Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
a. in de eerste plaats de regels van Artikel 7 Leiding - Gas;
b. in de tweede plaats de regels van Artikel 9 Leiding - Water;
c. in de derde plaats de regels van Artikel 8 Leiding - Riool.

C. Toelichting

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Dit betreft verbeteringen gerelateerd aan de laatste stand van zaken en redactionele verbeteringen. Daarnaast hebben ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden.

1. In paragraaf 2.3 is de tekst met betrekking tot de provinciale afstemming van woon-werk locaties aangepast.
2. Paragraaf 2.5 en 4.1 zijn geactualiseerd, omdat op 16 december 2019 de gemeenteraad Zoetermeer de Actualisatie Parkeerbeleid 2019 heeft vastgesteld.
3. Paragraaf 5.2 Niet gesprongen Explosieven is aangevuld en aangepast. Er is nader onderzoek gedaan, de uitkomst is in de tekst vermeld en het onderzoek is aan de bijlagen (zie punt 6) toegevoegd.
4. Paragraaf 5.4 is aangevuld. In de toelichting is opgenomen dat voor 13 nieuwe woningen binnen de geluidzone industrielawaai een hogere waarde is vastgesteld (in plaats van voor alle nieuwe woningen).
5. Paragraaf 5.5 is over het onderwerp cumulatie ambtshalve aangevuld en aangepast.
6. Paragraaf 5.10 is op het gebied van gebiedsbescherming geactualiseerd aan de hand van een recent uitgevoerde stikstofberekening. Nog steeds leidt het plan niet tot een stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.
7. Paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld.
8. Bijlagen 5 en 6 zijn toegevoegd (Aanvullend onderzoek en risicoanalyse NGE en Detectieonderzoek NGE).
9. De bijlagen daaropvolgend zijn vernummerd.
10. Bijlage 5 Geuronderzoek van het ontwerp is vervangen door Bijlage 7 Geuronderzoek. Dit onderzoek is geactualiseerd.
11. Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Industrielawaai enkele redactionele verbeteringen/verduidelijkingen zijn doorgevoerd.
12. Bijlage 9 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is aangevuld. Toegevoegd is een verwijzing naar welke versie/datum geluidregister is gebruikt
De conclusie dat verhogen van het bestaande geluidscherm, vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt, niet doelmatig is, is aangevuld.
13. Bijlage 14 Stikstofberekening geactualiseerd
14. Bijlage 19 Besluit college B&W inzake ontwerpbestemmingsplan en ontwerp hogere waarden geluid is toegevoegd (was eerst besluitdocument).
15. Bijlage 20 Besluit Hogere waarden geluid is toegevoegd.
16. Bijlage 21 Nota Zienswijzen bestemmingsplan Uitbreiding Dorp is toegevoegd.