

## B&W-voorstel

<b>Onderwerp</b>	Start samenspraak en vooroverleg artikel 3.1.1. Bro voorontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017
<b>Zaaknummer</b>	-2015-001049
<b>Documentnummer</b>	DOC-2015-008268
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	mw.mr L.M.H. Springeling l.m.springeling@zoetermeer.nl 079-3469815
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Rosier, M.J.
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Paalvast, R.C.

<b>Behandelschema</b>		[N.v.t.]					
		2017-03-14 : Burgemeester en Wethouders					
		2017-04-10 : Raadscommissie - Stad					
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>		In verband met publicatie en samenspraakavond					
<b>Programma(s)</b>		Inrichting van de stad					
<b>Indien geheim</b>		Reden: Termijn:					
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Elektronische bekendmaking</b>	<b>Hamerstuk</b>
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja	Nee
<b>Eerdere besluitvorming</b>		<a href="#">Visie Voorweg</a> raad 18 januari 2016					
<b>Samenvatting</b>		Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017 in procedure te brengen ten behoeve van de samenspraak en het wettelijk vooroverleg. Tevens wordt voorgesteld in te stemmen met het toezenden van het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017 aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan.					
<b>Bijlagen + locatie</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017</li> <li>- Plankaart voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017</li> <li>- Persbericht</li> </ul>					

## **Te nemen besluit**

1. In te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017.
2. Het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017 op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor vooroverleg te zenden aan de betrokken instanties en overheden.
3. Het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017 aan de raadscommissie Stad voor te leggen met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het bestemmingsplan.
4. In te stemmen met het sluiten van de verhaalsovereenkomst planschade met Joal Vastgoed B.V. voor het mogelijk maken van een kantoor, Voorweg 119.
5. In te stemmen met het sluiten van een verhaalsovereenkomst planschade met G.P. van Dorp voor het mogelijk maken van een loods, kantoor en parkeerterrein, Voorweg 153.
6. Het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017 vier weken ter inzage te leggen.

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Elke tien jaar wordt opnieuw bekeken of de geldende regels nog voldoen. De termijn van tien jaar is nu verstreken voor de diverse bestemmingsplannen langs de Voorweg. In het nieuwe bestemmingsplan Voorweg 2017 zijn deze bestemmingsplannen samengevoegd tot één nieuw, digitaal bestemmingsplan dat volgens de laatste landelijke standaarden is geactualiseerd.

Het Voorweggebied vormt een schakel in de natuur- en cultuurhistorische dragers van Zoetermeer en omgeving. Deze historische structuren en elementen vormen het 'levende' verleden van de stad. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is handhaving, herstel en versterking van deze historische structuren en elementen. De bevordering van de herkenbaarheid als historisch lint en het versterken van de verschillen tussen het Voorweggebied en de stad zijn bepalend bij de planvorming.

De Voorweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing, groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad.

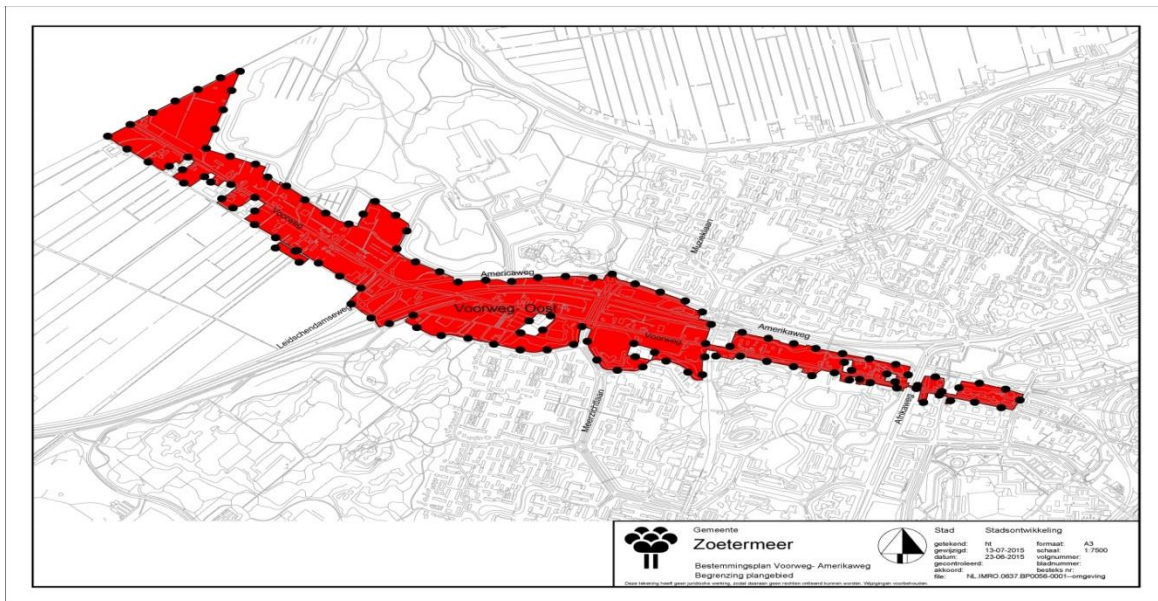
Ondanks verschillende veranderingen aan de Voorweg in het verleden, heeft het gebied haar kwaliteiten weten vast te houden. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten maar wordt met de visie Voorweg speciale aandacht gevraagd voor het huidige bijzondere karakter en is het de ambitie om het bijzondere karakter van de Voorweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken.

Het bijzondere karakter van de Voorweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie. Voor de Voorweg geldt een 'nee, tenzij'-principe. De natuur, groen en tuinbestemmingen worden beschermd ('nee', alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen ten behoeve van de groene functies zijn toegestaan). Voor andere bestemmingen kan uitsluitend worden meegewerkt aan een verandering als er sprake is van een locatie overstijgend belang, waarbij een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, bij functieverandering waarbij al sprake is van aanwezige bebouwing of bouwmogelijkheden of bij bestaande bouwrechten (bestaande wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen). Hierbij is een zorgvuldige, open en vroegtijdige participatie belangrijk, waarbij gezamenlijk gestreefd wordt naar verandering die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering op een of meer van de belangrijkste karakteristieken.

De visie Voorweg dient hiervoor als vertrekpunt en biedt een handreiking voor het behouden en versterken van de belangrijkste kwaliteiten die vertaald zijn in het bestemmingsplan Voorweg 2017.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden : de wijk Buytenwegh en Buytenpark
- in het zuiden : de Nieuwe Driemanspolder, de wijk Meerzicht en de wijk Driemanspolder
- in het oosten : het stadscentrum
- in het westen : de gemeentegrens Leidschendam-Voorburg



Figuur 1: bestemmingsplan Voorweg 2017: ligging in de omgeving

### Procedureel

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet (Chw) is van toepassing op de vaststelling van een bestemmingsplan indien het de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt of indien het betrekking heeft op de herstructurering van woon- en werkgebieden. Onderhavige herziening voldoet hieraan. Zodoende is de Chw van toepassing hetgeen hoofdzakelijk van belang is tijdens de fase van eventueel in te stellen beroep tegen een vastgesteld bestemmingsplan.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

Met dit nieuwe bestemmingsplan Voorweg 2017 wordt voor bewoners en gebruikers meer duidelijkheid wordt geschapen over de mogelijkheden en beperkingen. De rechtszekerheid en de overzichtelijkheid worden beter gewaarborgd.

Om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen dient nu eerst overleg met de betrokken instanties en overheden te worden gevoerd en wordt het voorontwerp voor een ieder voor samenspraak ter inzage gelegd. Tevens wordt er een samenspraakavond georganiseerd voorafgaand aan de terinzagelegging. De uitkomst van het bovenstaande wordt daarna in een ontwerpbestemmingsplan vertaald en dan begint de wettelijke procedure met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens ligt dit ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage, waarbij een ieder zijn zienswijze kan indienen bij de raad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad bestaat nog de mogelijkheid om gedurende de terinzagelegging van zes weken, beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen in het bestemmingsplan staan hieronder vermeld.

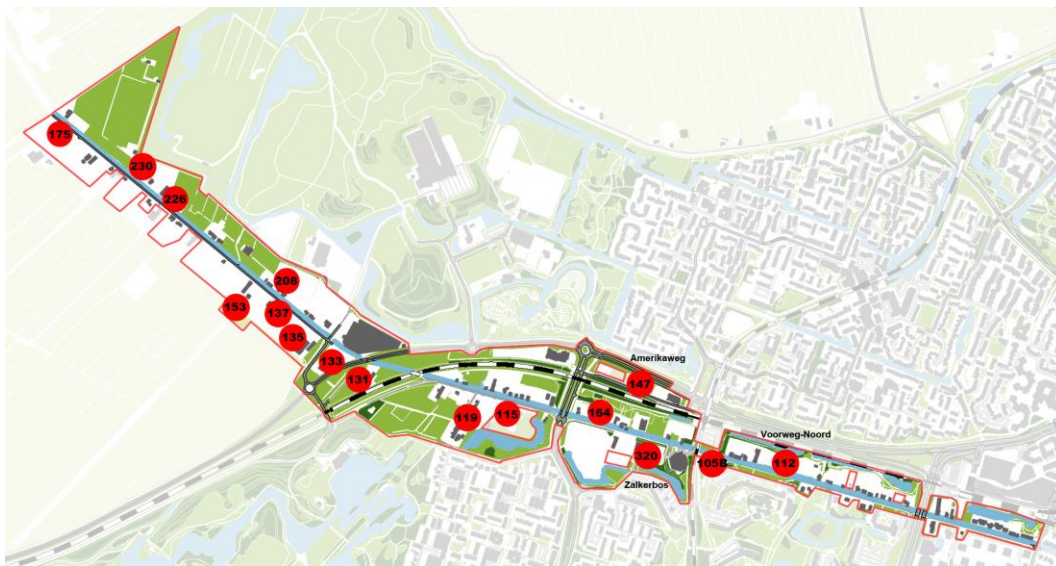
### Algemeen

Het bestemmingsplan Voorweg 2017 voegt verschillende bestemmingsplannen samen en maakt de regels zo uniform mogelijk. Bestaande bouwrechten en regelingen worden in het bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast zijn enkele aanpassingen gedaan die inspelen op de ambities die de Visie Voorweg heeft.

- Om de bestaande groene kwaliteiten en openheid direct rondom de wetering en de aangrenzende oevers te behouden, is over de gehele Voorweg langs de wetering de bestemming 'Tuin' voor de bestaande voorgevelrooilijnen opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing (zoals schuurtjes) en hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd. Het gewaardeerde groene en onbebouwde karakter direct langs de wetering wordt zodoende behouden;
- In het gehele bestemmingsplan worden om bestaande hoofdgebouwen bouwvlakken getekend. Voor een deel van de Voorweg werd uitsluitend gewerkt met voorgevelrooilijnen en konden de hoofdgebouwen met 15% worden uitgebreid. Door het bepalen van bouwvlakken om bestaande hoofdgebouwen worden de bestaande hoofdgebouwen vastgelegd en ontstaat duidelijkheid over de positie van de bebouwing aan de Voorweg. Hiermee wordt de bestaande afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd in ieder geval vastgelegd. Daar waar de bouwregeling een uitbreiding van 15% van het hoofdgebouw toeliet, is dit doorvertaald op de plankaart middels een ruimer bouwvlak dan alleen het hoofdgebouw. Over het algemeen zit de ruimte in het bouwvlak aan de achterzijde, waarmee bestaande ruimte tussen de huidige hoofdgebouwen wordt gehandhaafd en het aanzicht vanaf de Voorweg onveranderd blijft.

### Ontwikkelingen

Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, in lijn met de visie Voorweg, waarbij de bestaande kwaliteiten voldoende worden behouden en/of versterkt.



Figuur 2: wijzigingen in het plangebied

1 Voorweg 105 B

Het terrein ten westen van Voorweg 105B is onbebouwd gebied en in het geldende bestemmingsplan aangeduid met de bestemming 'Tuin', waarmee de openheid en het groene karakter zijn vastgelegd. Het gedeeltelijk verplaatsen van de huidige bebouwing richting bestemming 'Tuin' wordt mogelijk gemaakt door hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Voor deze locatie is de 'wetgevingzone-wijzigingsgebied-2' op de bestemming 'Tuin' en op de bestemming 'Wonen', opgenomen in de regels. Afhankelijk van de bouwhoogte is een hogere waarde voor geluid van wegverkeerslawaai nodig. Voor railverkeerslawaai is eveneens een hogere waarde geluid noodzakelijk.

## 2 Voorweg 115

Voorweg 115 is een monumentaal pand bestaande uit de boerderij en aangebouwde schuren. Het mogelijk dit pand te transformeren naar woningbouw. Met de verkoop van de manege is er geen sprake meer van een dienstwoning en wordt deze voormalige dienstwoning omgezet naar een reguliere woonbestemming ten behoeve van maximaal 3 woningen binnen het huidige bouwvolume. Hiermee blijft de verschijningsvorm ongewijzigd en behouden. Daarnaast worden de mogelijkheden verruimd om het geheel weer een functie te laten vervullen. Een hogere waarde voor wegverkeerslawaai en voor railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

## 3 Voorweg 119

Voor het bestaande restaurant Hofstede Meerzigt is gezocht naar een locatie om voor bestaande personeel een nieuwe kantoorruimte te realiseren. De uitbreiding vindt plaats beneden aan de dijk van de Voorweg, nabij het huidige parkeerterrein van de volkstuinen. Een uitbreiding van een kantoorfunctie binnen het historische ensemble van de bestaande bouwdelen van Hofstede Meerzigt is ruimtelijk niet mogelijk gebleken. Het toevoegen van nieuwe bebouwing zou ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het monumentale ensemble, wat ruimtelijk onwenselijk is. Er wordt namelijk grote waarde gehecht aan het behouden van het oorspronkelijke karakter van het monumentale ensemble van Hofstede Meerzigt. Op advies van erfgoeddeskundigen is buiten het historische ensemble een plek gezocht en daarbij is de huidige locatie gevonden. Met de huidige positionering en de beperkte omvang van het kantoorgebouw op ruime afstand tot de Voorweg en het monument Hofstede Meerzigt, is de ruimtelijke impact minimaal en wordt er geen afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteiten van de Voorweg. Aangezien het hier gaat om verplaatsen van bestaande personeel, leidt dit ook niet tot een toename van verkeersbewegingen en blijft de hoofdsituering voor personeel en bezoekers ongewijzigd en vanaf de Zonneberg ontsloten.

Voor deze kantoorfunctie is in het bestemmingsplan een bouwvlak met de aanduiding 'uitsluitend kantoor ten behoeve van de naastgelegen horeca toegestaan' opgenomen. Een kantoor is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Met aanvrager wordt een verhaalsovereenkomst planschade gesloten.

## 4 Voorweg 131

Sinds enkele jaren wordt er een alternatief gezocht voor een nieuwe functie van het monument Annahoeve aan de Voorweg. Restauratie en herbouw van het grotendeels afgebrande monumentale ensemble bemoeilijkt dit. Zodoende is voor dit perceel een ruime bestemming 'Gemengd' opgenomen, waar recreatie, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen, dagbesteding, respijtoningen, horeca alsmede woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Bouwvlakken rondom de oorspronkelijke bouwvolumes zorgen voor behoud van de oorspronkelijke positie van de bebouwing aan de Voorwegwetering. Verder op het terrein is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen voldoende flexibiliteit wordt geboden om een nieuwe invulling te kunnen vinden voor het totale perceel. De beperkte bouwhoogtes en het beperkte bebouwingspercentage zorgen voor een kleinschalige invulling met voldoende openheid, passend bij de karakteristiek van de plek. De geluidbelasting t.g.v. de gezoneerde weg (Voorweg) ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke situatie. Het is noodzakelijk om een

hogere waarde te verlenen. Op een relatief klein gedeelte van de locatie wordt de maximale ontheffingswaarde wel overschreden, door een aanpassing van het bestemmingsvlak is dit op te lossen.

De gecumuleerde geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai is maximaal 59 dB excl. aftrek art. 110g Wgh.

Het is noodzakelijk om een hogere waarde te verlenen voor wegverkeerslawaai en de gevels waar de geluidbelasting ten gevolge van de Leidschendamse weg hoger is dan 53 dB als dove gevel uit te voeren of er dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren tot max. 53 dB. Er is een reductie van max. 3 dB noodzakelijk. De geluidbelasting ten gevolge van de Randstadrail ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Het is noodzakelijk om een hogere waarde geluid te verlenen voor railverkeerslawaai.

#### 5 Voorweg 133

Voor het bestaande restaurant Hoeve Kromwijk wordt een verruiming van het bouwvlak toegestaan om te kunnen voorzien in de behoefte om door te kunnen groeien op deze plek. Hiermee ontstaat flexibiliteit en ruimte voor toekomstige uitbreidingen zoals een veranda en/of een hooiberg. Het bebouwingspercentage bedraagt 45%. Een restaurant is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

#### 6 Voorweg 135

Voor het bestaande Ruitersport Centrum aan de Voorweg worden de bouw mogelijkheden verruimd om door te kunnen groeien en om te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen in het kader van dierenwelzijn. Twee longeerbakken met een diameter van 15 meter waarvan 1 longeerbak halfopen worden toegestaan, alsmede een open stal met afmeting van 20 x 40 m, naast de bestaande manegestallen. De bestemming blijft voor het overige in stand. Een manege (incl. longeerbakken en open stal) is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

#### 7 Voorweg 137/139

De oorspronkelijke lintbebouwing, passend bij de karakteristiek van de Voorweg kenmerkt zich door bebouwing dicht op het hoger gelegen dijklichaam. Ruimtelijk wordt het wenselijk geacht om dit in stand te houden en de woonbebouwing binnen 20 meter vanaf het hart van de weg te realiseren. In dit kader wordt nieuwe bebouwing beneden aan de dijk wenselijk geacht. Voor deze locatie is de 'wetgevingzone-wijzigingsgebied-3' op de huidige bestemming 'Wonen', opgenomen in de regels, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om de twee woningen naar de achterzijde van de kavel te verplaatsen en op de oude locatie van de woningen de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken. De geluidbelasting t.g.v. de gezoneerde weg (Voorweg) ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke situatie. Het is noodzakelijk om een hogere waarde geluid voor wegverkeerslawaai te verlenen. Op een relatief klein gedeelte van de locatie wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden, door een aanpassing van het bestemmingsvlak is dit op te lossen. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is maximaal 59 dB excl. aftrek art. 110g Wgh.

#### 8 Voorweg 153

Binnen deze bestemming is een nieuwe loods en opslag op het perceel toegestaan. Een kantoorfunctie is toegestaan, maar ondergeschikt en behorende bij het bedrijf. Gebouwen kunnen alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht.

De opslag ligt over de breedte van het bedrijfsperceel en zal minder diep de Nieuwe Driemanspolder in liggen. Parkeren is binnen de bestemming gewoon mogelijk en dus niet specifiek positief bestemd of aangeduid. Met aanvrager wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

## 9 Voorweg 164/168

De bestemming en het bouwvlak zijn gewijzigd. De bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd naar een ruimere bestemming 'Gemengd'. De verruiming van de functie komt tegemoet aan een maximale variatie langs de Voorweg en biedt nu, naast woningbouw, ook mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid of een andere maatschappelijke functie. Horeca is op deze locatie uitgesloten. Daarnaast is de positie van het bouwvlak verschoven van achterop het perceel naar centraal op het perceel. Een hogere waarde geluid voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

## 10 Voorweg 175

Op dit perceel worden twee woningen toegestaan in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Met de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder wordt de agrarische functie beëindigd en worden de bijbehorende woning en opstallen gesloopt. De bestaande (te slopen) woning heeft een inhoud van 850 m<sup>3</sup> inclusief bijgebouwen, waardoor voor één van deze twee woningen aan de Voorweg ook een inhoudsmaat van 850 m<sup>3</sup> geldt. De andere woning heeft een inhoud van 750 m<sup>3</sup> inclusief bijgebouwen en is ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing. De geluidbelasting t.g.v. de gezoneerde weg (Voorweg) ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en eveneens boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke situatie voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. Het is noodzakelijk om een hogere waarde te verlenen en de gevel die gesitueerd wordt aan de Voorweg dient als dove gevel te worden uitgevoerd of er dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren tot max. 53 dB. Hiervoor is er een reductie van 1 á 2 dB noodzakelijk. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is maximaal 60 dB excl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder.

## 11 Voorweg 208

Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-West de bestemming 'Bedrijf Transportbedrijf' en 'Bedrijf Garagebedrijf' met deels een wijzigingsbevoegdheid voor het deel garagebedrijf, naar ten hoogste 15% te wijzigen in woondoeleinden, ten hoogste 15% te wijzigen in erf, ten minste 70% te wijzigen in tuin.

Voor deze locatie is de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' op de huidige bestemming 'Bedrijf-Garagebedrijf' en op de naastgelegen huidige bestemming 'Bedrijf - Transportbedrijf', opgenomen in de regels, zodat het mogelijk wordt om de deze bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin'.

Een wijziging van de functies ter plaatse biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. Met de wijziging verdwijnen de huidige verkeersaantrekkende functies en ontstaan nieuwe kansen om kwaliteit toe te voegen, omdat de voormalige bedrijfsbestemming plaats maakt voor minder verharding, meer groene kwaliteit en het behoud van het monument.

Inpassing van de woningen binnen de bestaande bouwmassa's van de boerderij en de naastgelegen schuur behouden de oorspronkelijk opzet van het ensemble. Zowel in de boerderij als in de naastgelegen schuur wordt de bouw van meerdere woningen toegestaan. In het voorste gedeelte van de boerderij is reeds een woning aanwezig.

Met de sloop van de overige bestaande opstallen, achter op het erf wordt kwaliteitsverbetering bereikt, passend binnen het ensemble en het landelijke karakter. Ter compensatie van het opschonen, slopen en de wijziging van functie worden hier drie nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen toegestaan en de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' toegevoegd. In totaal zijn maximaal 12 woningen mogelijk. Het is noodzakelijk om een hogere waarde voor geluid te verlenen en de gevel die gesitueerd wordt aan de Voorweg dient als dove gevel te worden uitgevoerd of er dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren tot max. 53 dB. Hiervoor is er een reductie van max. 4 dB noodzakelijk.

## 12 Voorweg 226/226A



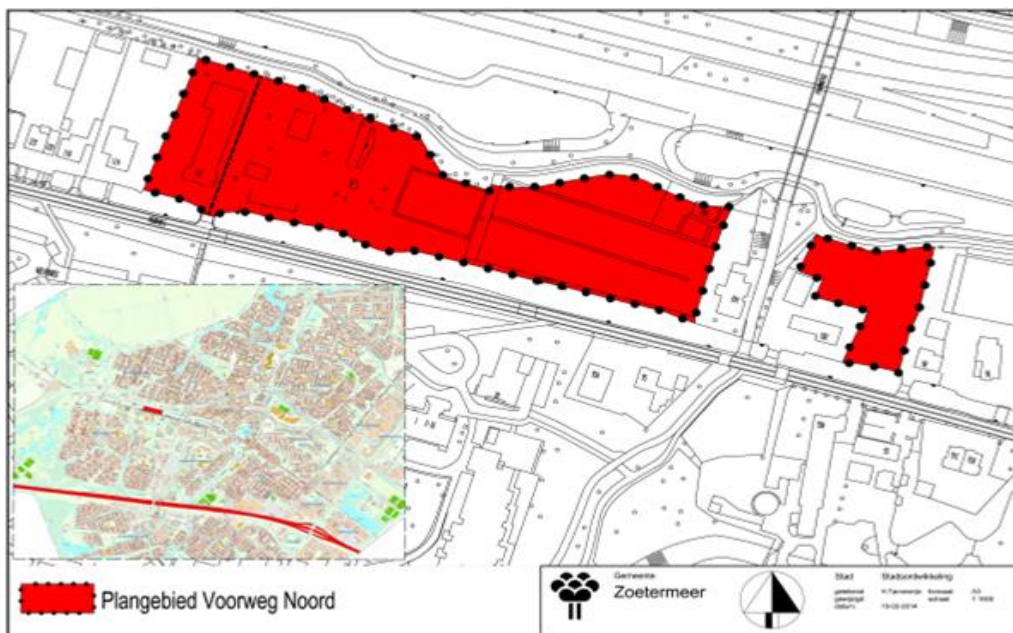
Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waarop één woning was toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Ter compensatie van het opschonen van het perceel wordt een tweede bouwmogelijkheid voor één nieuwe woning toegestaan. Verschillende gebouwen en bouwwerken zijn opgeruimd met een totale oppervlakte van ca. 636 m<sup>2</sup>, waarmee verrommeling van het buitengebied wordt tegen gegaan en meer openheid en doorzicht over het perceel naar achter wordt gerealiseerd. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Voorweg en rechtvaardigt een tweede woning die zorgvuldig wordt ingepast (passend in maat, schaal en architectuur). Hiervoor is in de regels de 'wetgevingzone-wijzigingsgebied-5' opgenomen. De geluidbelasting t.g.v. de gezoneerde weg (Voorweg) ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en eveneens boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke situatie voor de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. Het is noodzakelijk om een hogere waarde te verlenen en de gevel die gesitueerd wordt aan de Voorweg dient als dove gevel te worden uitgevoerd of er dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren tot max. 53 dB. Er is een reductie van max. 4 dB noodzakelijk. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is maximaal 62 dB excl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder.

### 13 Voorweg 230

Op de huidige locatie is een voormalige loods (bedrijf aan huis) aanwezig. De huidige loods is sinds enkele jaren niet meer in gebruik en wordt gesloopt. Op deze locatie wordt één woning toegevoegd, waarmee verrommeling van het buitengebied wordt tegengegaan. De nieuwe woning leidt tot een kleiner bebouwd oppervlak, waardoor geen nadelig effect plaatsvindt op de bestaande kwaliteiten van de Voorweg en deze behouden blijft. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor verbetering de doorzichten. Voor deze locatie is een bouwvlak opgenomen en de 'wetgevingzone-wijzigingsgebied-6' om een woning mogelijk te maken. Een hogere waarde geluid voor wegverkeerslawaai is noodzakelijk.

### 14 Voorweg-Noord

Het vrijetijdscentrum aan de Voorweg 112 en de naastgelegen wijktuinen zijn samengevoegd bij stadsboerderij Buitenbeest aan de Voorweg 93. Hierdoor zijn de gronden aan de Voorweg vrijgekomen. Deze locatie draagt de naam Voorweg-Noord. De vrijgekomen gronden gaan, in overleg met de omgeving, ontwikkeld worden tot een aantrekkelijk woongebied met behoud van de bestaande kwaliteiten.



Figuur 5: Voorweg Noord

Gelet op de samenspraak die over het plan gevoerd wordt, is het op dit moment niet mogelijk om concrete bestemmingsplanregels op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017. De gronden worden daarom bestemd als 'Woongebied', vooralsnog zonder nadere invulling van deze bestemming. De uitkomst van de samenspraak zal worden meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan Voorweg 2017. Mocht er ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 nog geen concreet plan liggen voor de locatie Voorweg-Noord, dan wordt er een uit te werken woonbestemming opgenomen met uitwerkingsregels. De geluidbelasting ten gevolge van de Randstadrail ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar wel onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Het is noodzakelijk om een hogere waarde geluid te verlenen.

#### 15 Zalkerbos 320

Ruimtelijk is een toekomstige wijziging naar woningbouw - zoals nu reeds met een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan mogelijk is - wenselijk en passend in de visie Voorweg. Op het terrein waar nu de tennishal en tennisbanen zijn gesitueerd is invulling van de woonbebouwing in verschillende vormen goed inpasbaar. Eén vrijstaande, twee geschakelde woningen en een complex van 8 woningen passen in de schaal van dit deel van de Voorweg. Voor alle woningen geldt dat ze zijn georiënteerd op de Voorweg en dat de ontsluiting voor de auto en het parkeren plaatsvindt via het Zalkerbos. Aan weerszijden van het complex zijn openbare zones voorzien met voetgangersdoorsteken. Het huidige complex staat dicht op de Voorweg en draagt niet bij aan het historische, landelijke karakter. Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid naar 11 woningen, die in het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen. Hiervoor de 'wetgevingzone-wijzigingsgebied-1' opgenomen in de regels binnen de bestemming 'Sport'.

#### 16 Amerikaweg (kavel tussen Gymworld en de Boerderij, Amerikaweg 145).

Op de locatie is een bestemming 'Gemengd' opgenomen ten behoeve van de functies Cultuur en ontspanning, recreatie en horeca. De goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

#### Toevoegen dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is opgenomen om te waarborgen dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden en objecten, gelegen aan de Voorweg. De gemeentelijke- en rijksmonumenten vallen niet onder deze dubbelbestemming, deze zijn beschermd op basis van de Monumentenwet. Deze dubbelbestemming geldt naast de voorkomende andere bestemming die op het object of het perceel rust.

Als er gebouwd of verbouwd wordt, moet er naast de voorkomende bestemming, dus ook rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden. Deze beeldbepalende panden en objecten zijn omschreven in de 'Staat beeldbepalende panden en objecten', die als bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan Voorweg 2017 is opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' regelt dat bij herbouw en verbouw de bouwmassa, bouwhoogte en kapvorm gehandhaafd dienen te blijven. Sloop is wel mogelijk, maar er dient een vergelijkbaar gebouw of ensemble voor terug te komen. Deze dubbelbestemming betekent niet dat er een stolp over de beeldbepalende panden en objecten wordt geplaatst, maar dat de cultuurhistorische waarden gebruikt worden als basis voor nieuwe ontwikkelingen. Veelal liggen de cultuurhistorische waarden in het kleinschalige karakter en de ambachtelijke vormgeving. Mocht het zo zijn dat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden onevenredig zouden worden aangetast, dan is afwijking van deze dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' mogelijk.

Aan deze dubbelbestemming is ook een voordeel verbonden. Er is een onderhoudssubsidie beschikbaar voor onderhoud aan de voorgevel en het voorste dakvlak van een beeldbepalend pand, zoals genoemd in de 'Staat beeldbepalende panden en objecten'. De subsidie bedraagt 50% van de onderhoudskosten met een maximum van € 5.000 per jaar.

#### Toelichting percelen die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan

##### 1 Voorweg 155 en Voorweg 167, 167a en 167b

De transformatie van de Nieuwe Driemanspolder van agrarisch gebied naar een waterbergings- en recreatiegebied maakt dat er geen duurzame exploitatie van de agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is voor de agrarische bedrijven aan de Voorweg 155 en de Voorweg 167, 167a en 167b. De bedrijven zullen een groot deel van hun agrarische gronden verliezen ten behoeve van de Nieuwe Driemanspolder. Aangezien de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van deze bedrijven niet meer mogelijk is, is (met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 september 2011 (kenmerk: 200907550/1/R3)) de agrarische bestemming van de bouwpercelen van deze bedrijven komen te vervallen. De bouwpercelen van beide agrarische bedrijven hebben in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder (2014) een woonbestemming gekregen, waarbij de bestaande woningen positief zijn bestemd. Aan het perceel Voorweg 155 is tevens een recreatieve bestemming toegekend. De bedoeling is om op dit perceel een bed & breakfast te exploiteren en de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor groepsaccommodatie en trekkershutten.

##### 2 Voorweg 163

Er is een nieuw bestemmingsplan in werking getreden.

##### 3 Locatie zorgwoningen Zalkerbos

Er is een nieuw bestemmingsplan in werking getreden voor deze locatie.

##### 4 Locatie Zilverster

Voor deze locatie zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd op aanvraag.

##### 5 Gymworld Zoetermeer

Aan de westzijde van Zoetermeer ligt een strook grond langs de Amerikaweg grotendeels braak. In 2009 was de locatie bestemd voor de realisatie van een trainings- en opleidingsfaciliteit van de Politieacademie. Uiteindelijk vond deze ontwikkeling in 2009 geen doorgang wegens bezuinigingen bij de politie. Sinds die periode oriënteert de gemeente zich op een andere invulling voor dit gebied.

Het plangebied is nu deels in gebruik als een overloopgebied van het P&R-terrein van de Randstad Railhalte Voorweg en deels als tijdelijk vrachtwagenparkeerterrein.

Op 23 mei 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorstel over onder meer de realisatie van Gymworld op deze locatie.

De nieuwe hal van Gymworld wordt gebruikt voor breedtesport en talentontwikkeling. Gymworld Zoetermeer is een nieuwe, aantrekkelijke gymnastiek-accommodatie die als doel heeft het versterken van de gehele gymnastieksport in Zoetermeer. Het gebouw kan op termijn dé trainings- en wedstrijdlocatie worden voor maar liefst 4.000 Zoetermeerse gymnasten.

Het is een hoogstaande nieuwe voorziening voor de breedtesport en voor talentontwikkeling. Er wordt voor het nieuwe gebouw de status van Talent Opleiding Centrum (TOC) verwacht.

De primaire gebruikers van Gymworld Zoetermeer zijn de twee grootste gymnastiekverenigingen van Zoetermeer: Pro Patria en CGV. Beide verenigingen hebben hun bijdrage geleverd aan het opstellen van het Programma van Eisen van Gymworld Zoetermeer en aan de invulling van de verschillende ruimten binnen het gebouw. Hiermee is er bij beide verenigingen draagvlak gecreëerd voor deze nieuwe accommodatie. Pro Patria is met circa 3000 leden significant groter dan CGV. CGV telt op dit moment ca. 750 leden, met een mogelijke groei naar 1000 leden in de toekomst. Pro Patria zal in het nieuwe gebouw in uren meer gebruik maken van de ruimten en faciliteiten.

Gymworld Zoetermeer wordt een accommodatie waar beide verenigingen zich thuis kunnen voelen. Voor beide verenigingen zal Gymworld Zoetermeer een eigen, herkenbare plek zijn voor sport, ontmoeting, verbinding en vergaderen.

## 6 Voorweg 66, 68 en 96

Voor deze percelen is een bestemmingsplan vastgesteld op 9 augustus 2013 en daarmee zijn deze locaties geactualiseerd en gedigitaliseerd.

### **Financiën**

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 zijn bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. 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 indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie 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, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor 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.

Een aantal gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen zijn in eigendom bij de gemeente. Andere gronden waarop woningen zijn voorzien zijn in een aantal gevallen mogelijk nadat een wijzigingsplan is vastgesteld. Voor vaststelling van het wijzigingsplan moet een anterieure overeenkomst zijn gesloten tussen de particuliere ontwikkelaar en de gemeente over het kostenverhaal of dient anderszins duidelijkheid te zijn over het kostenverhaal. In de gevallen waar wel woningbouw mogelijk is, betreft dit een beperkte ontwikkeling zonder extra kosten voor de gemeente. Zowel met Joal Vastgoed B.V. als met G.P. van Dorp wordt planschadeverhaalovereenkomst gesloten om de eventuele kosten van planschade op de aanvrager te kunnen verhalen. Daar waar sprake is van kostenverhaal, is dit anderszins verzekerd.

### **Samenspraak en Communicatie**

Voorafgaand aan de terinzagelegging van vier weken wordt een samenspraakavond georganiseerd. Tevens wordt de raadscommissie Stad in de gelegenheid gesteld eventuele aandachtspunten mee te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Voorweg 2017. De uitkomsten kunnen aanleiding geven tot het eventueel doorvoeren van aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017.

Tegelijkertijd met de samenspraakprocedure wordt ook het wettelijk verplichte overleg op grond

*datum print: maandag 20 maart 2017*

van artikel 3.1.1 Bro gestart met andere overheden en instanties.

Het vervolgens bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk om nog een keer een samenspraakavond te organiseren. De publicatie waarin de terinzagelegging van het (voor) ontwerpbestemmingsplan wordt aangekondigd zal ook bij de aangrenzende gemeente worden gepubliceerd.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Niet van toepassing.

**Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Begrotingswijziging**

Niet van toepassing.