

## B&W-voorstel

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Onderwerp</b>                | Coördinatiebesluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning bouwplanontwikkeling 18 woningen Voorweg 115 (Zilversterlocatie) |
| <b>Zaaknummer</b>               | -2017-000247   |
| <b>Documentnummer</b>           | DOC-2017-001717  |
| <b>Versie</b>                   |  |
| <b>Auteur</b>                   | Hortensius<br>i.j.hortensius@zoetermeer.nl@zoetermeer.nl<br>079-3469728  |
| <b>Gemeentesecretaris</b>       | Koek, H.M.M.   |
| <b>Directeur</b>                | Nood, R. van   |
| <b>Portefeuillehouder</b>       | Rosier, M.J.   |
| <b>Medeverantwoordelijke(n)</b> | Kuiper, T.C.   |

|   |                  |  |                     |           |                |                                   |                  |
|---|------------------|--|---------------------|-----------|----------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Behandelschema</b>                   |                  | [N.v.t.]   |                     |           |                |                                   |                  |
|   |                  | 2017-07-04 : Burgemeester en Wethouders  |                     |           |                |                                   |                  |
|   |                  | 2017-08-28 : Raadscommissie - Stad   |                     |           |                |                                   |                  |
| <b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b> |                  |  |                     |           |                |                                   |                  |
| <b>Programma(s)</b>                     |                  | Inrichting van de stad   |                     |           |                |                                   |                  |
| <b>Indien geheim</b>                    |                  | Reden:<br>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  | Nee                 | Nee       | Nee            | Nee                               | Nee              |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>           |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>B&amp;W besluit 21 juni 2016 (anterieure overeenkomst Voorweg 115)</li> <li>Raadsmemo 22 november 2016 (stand van zaken ontwikkeling Zilversterlocatie).</li> </ul>   |                     |           |                |                                   |                  |
| <b>Samenvatting</b>                     |                  | <p>Victorem Investments NV en BVR Groep BV, beide gevestigd te Roosendaal, zijn initiatiefnemers van een plan om 18 woningen te bouwen op het manegecomplex Zilverster aan de Voorweg 115. Op 21 juni 2016 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van de voorgenomen bouwplanontwikkeling. Op 22 november 2016 heeft het college de gemeenteraad nader geïnformeerd over de planontwikkeling. Op 20 december 2016 heeft de ontwikkelaar een aanvraag ingediend om de aanvraag voor de omgevingsvergunning en het benodigde bestemmingsplan gecoördineerd te behandelen als bedoeld in afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto de Coördinatieverordening van de gemeente Zoetermeer.</p> |                     |           |                |                                   |                  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | <p>Dat houdt in dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig worden voorbereid, in procedure worden gebracht en worden vastgesteld, waarna tegen de besluiten eenmalig beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Voorgesteld wordt in te stemmen met de aanvraag voor coördinatie, de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en concept omgevingsvergunning en de benodigde procedure te beginnen.</p> <p>Voorgesteld wordt iedereen direct in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen en niet daaraan voorafgaand nog extra samenspraak te hebben. In de eerste plaats omdat het plan past binnen de door de raad vastgestelde visie Voorweg die als kader voor ontwikkelingen geldt. In de tweede plaats omdat het plan meer is te beschouwen als uitvoering van beleid dan als beleidsontwikkeling en in de derde plaats omdat tegen een ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning bezwaar en beroep open staat. In de vierde plaats kan worden genoemd dat de initiatiefnemer van de bouwplanontwikkeling reeds vooroverleg heeft gepleegd met de directe omgeving.</p> <p>Voorgesteld wordt een raadsmemo inzake de ontwikkeling naar de raad te sturen.</p> |
| <b>Bijlagen + locatie</b> | <p>Coördinatie aanvraag<br/> Ontwerpbestemmingsplan, verbeelding, regels en toelichting<br/> Ontwerp omgevingsvergunning<br/> Raadsmemo</p>   |

## **Te nemen besluit**

In te stemmen met de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de besluiten over het bestemmingsplan Zilversterlocatie en de omgevingsvergunning voor de bouw van 18 woningen en deze besluiten gezamenlijk in procedure te brengen en ter inzage te leggen volgens de coördinatierегeling van afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening van de gemeente Zoetermeer;

2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie, identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00065-0002, zoals opgenomen in de bijlage;
3. In te stemmen met het verslag van het vooroverleg ex artikel 3.1.1.Bro en de verwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan;
4. Het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven;
5. Voorafgaand aan de formele terinzagelegging van de ontwerpbesluiten overeenkomstig de Samenspraakverordening, geen samenspraak te verlenen, aangezien de besluiten kunnen worden gebaseerd op eerder vastgesteld beleid (artikel 2, lid 7, sub d) en tegen de besluiten bezwaar en/ of beroep mogelijk is (artikel 2, lid 7, sub e).
6. Het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie 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;
7. De in het vooroverleg betrokken (semi) overheidsinstellingen hiervan in kennis te stellen overeenkomstig artikel 3.13 Awb;
8. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd;
9. In te stemmen met het ontwerp van de omgevingsvergunning;
10. In te stemmen met bijgevoegde raadsmemo waarin een toelichting op de ontwikkeling is opgenomen, en deze naar de raad te zenden;
11. Dit besluit voor aandachtspunten zenden aan de raadscommissie Stad.

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Victorem Investments NV en BVR Groep BV, beide gevestigd te Roosendaal, zijn initiatiefnemers van een plan om 18 woningen te bouwen op het manegecomplex Zilverster aan de Voorweg 115. Op 21 juni 2016 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van de voorgenomen bouwplanontwikkeling. Op 22 november 2016 heeft het college de gemeenteraad nader geïnformeerd over de planontwikkeling. Op 20 december 2016 heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend om de aanvraag voor de omgevingsvergunning en het benodigde bestemmingsplan gecoördineerd te behandelen als bedoeld in afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en Coördinatieverordening, zoals deze op 28 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het bouwplan is een gevolg van het sluiten van de manege Zilverster, welke niet meer levensvatbaar is gebleken, o.a. als gevolg van regels op het gebied van geurhinder. Nadat in samenspraak een Visie Voorweg is opgesteld en uiteindelijk is vastgesteld door de gemeenteraad, is de planvorming voor woningbouw ter hand genomen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een woningbouwplan dat voldoet aan de richtlijnen van de kaderstellende Visie Voorweg, en een positief advies heeft verkregen van de Stadsbouwmeester.

Om het woningbouwplan mogelijk te kunnen maken dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden aangepast.

Gecoördineerde voorbereiding houdt in dat zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning tegelijkertijd worden voorbereid, in procedure worden gebracht en worden vastgesteld, waarna tegen de besluiten eenmalig beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze regeling biedt voordelen voor de aanvrager, de gemeente én omwonenden, omdat er voor de samenhangende besluiten tegelijkertijd één procedure wordt gevoerd.

### Besluiten voor het project en te volgen procedures

Voor de realisering van het project zijn drie besluiten nodig, te weten: een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een besluit omtrent een omgevingsvergunning en een anterieure overeenkomst.

### Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst wordt niet genoemd in de Coördinatieverordening en wordt derhalve niet gelijktijdig voorbereid. De overeenkomst moet echter wel in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan door partijen zijn vastgesteld. De anterieure overeenkomst is inmiddels aangegaan.

### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zilversterlocatie heeft betrekking op een locatie aan de Voorweg 115 die vrij komt door bedrijfsbeëindiging van Manege Zilverster. Het bestemmingsplan betreft de realisering van 18 grondgebonden woningen met toebehoren. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting met onderzoeken. In de toelichting wordt de

herbestemming juridisch-planologisch onderbouwd. De benodigde onderzoeken zijn opgenomen in bijlagen. De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

#### De omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning gaat hierbij. In de omgevingsvergunning wordt eveneens uitgegaan van 18 grondgebonden woningen. Het verlenen van de vergunning is een bevoegdheid van Burgemeester en wethouders. De vergunning kan pas worden verleend nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

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

Achtergrond.

In **februari 2014** heeft de eigenaar van de manege de gemeente om medewerking gevraagd om de bestemming van de gronden te wijzigen zodat woningbouw mogelijk wordt.

In de jaren daarvoor is gebleken dat de manege niet meer levensvatbaar was. Er zijn pogingen ondernomen tot behoud van de manege in combinatie met woningbouw, doch de regelgeving op het gebied van geurhinder maakte dit onmogelijk.

Om die reden heeft het college destijds aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan het opstellen van een raadsvoorstel tot wijzigen van het bestemmingsplan. Aangegeven is dat er gewerkt werd aan een nieuw toetsingskader (Visie Voorweg) dat als basis zou gaan dienen voor het nieuwe bestemmingsplan. Zolang er geen nieuw toetsingskader was vastgesteld zou er geen besluit worden genomen over een mogelijke aanvraag.

In **januari 2015** is gestart met samenspraaktraject visie Voorweg. De ontwikkelaar van de Zilversterlocatie heeft op uitnodiging deelgenomen aan de samenspraak zodat hij rekening kon houden met de gevoeligheden bij omwonenden en de kwaliteiten van de locatie.

Op **18 januari 2016** heeft de raad de Visie Voorweg vastgesteld. Daarbij is de locatie manege Zilverster als één van de voorbeelden opgenomen.

Met kennisneming van de uitgangspunten uit de Visie Voorweg is de ontwikkelaar vanaf juni 2015 gestart met het vooroverleg over een woningbouwplan. Bij de behandeling van diverse opeenvolgende plannen bij de Stadsbouwmeester, is in **september 2016** een bespreking geweest waarbij ook o.a. het Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS) aanwezig was. Nadat de projectontwikkelaar het plan op stedenbouwkundig-, landschappelijk- en architectonisch vlak heeft geoptimaliseerd, is de Stadsbouwmeester in **oktober 2016**, in het kader van het vooroverleg omgevingsvergunning, akkoord gegaan met het plan, waarbij hij o.m. het volgende heeft gesteld:

“Er bestaat waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak van de aanvrager, de architect en de gemeente Zoetermeer. De nu gekozen opzet en referentiebeelden sturen aan op een plan van een bovengemiddelde kwaliteit. De door de aanvrager en de architecten gekozen opzet, met een aan de Voorweg eigen landschappelijke inpassing en gebouwkarakteristiek, sluit goed aan bij het door de gemeente beoogde beeld.”

Tijdens dat proces heeft de ontwikkelaar in juni 2016 een informatieavond gehouden met de omwonenden.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en deze met de ontwerp omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden volgens de coördinatieregeling van afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Financiën**

Initiatiefnemers hebben met de gemeente in juni 2016 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de kosten. Hierdoor kan worden afgezien van een exploitatieplan. Daarnaast is door de gemeente 2 stukjes grond verkocht.

Legeskosten voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure kunnen niet in rekening worden gebracht omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. (Er is een nieuw bestemmingsplan Voorweg in ontwikkeling).

## **Samenspraak en Communicatie**

Op de vorming van gemeentelijk beleid is de Samenspraakverordening van toepassing. In de Samenspraakverordening is als uitgangspunt genomen dat bij de vorming van nieuw beleid samenspraak wordt toegepast.

De raad beslist over de samenspraakprocedure met betrekking tot nieuw kaderstellend beleid. In afwijking hiervan beslist het college over de samenspraakprocedure met betrekking tot raadsvoorstellen waarbij het niet gaat om het ontwikkelen van nieuw kaderstellend beleid.

In de Samenspraakverordening wordt onder vorming van beleid niet verstaan het vaststellen van concrete besluiten die gebaseerd kunnen worden op vastgesteld beleid. Dit volgt o.a. uit de begripsbepalingen over samenspraak en gemeentelijk beleid.

In artikel 2, lid 7 van de Samenspraakverordening is aangegeven in welke gevallen een keuze moet worden gemaakt of samenspraak zal plaatsvinden of niet. Indien samenspraak heeft plaatsgevonden over hetzelfde beleidsonderwerp en/of wanneer bezwaar of beroep open staat kan volgens sub d en e van dat artikel besloten worden geen samenspraakprocedure meer te volgen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

### Toepassing Samenspraakverordening over het voorliggende plan

In het geval van de Zilversterlocatie gaat het om een aanvraag voor de vaststelling van een (postzegel)bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de bouw van 18 grondgebonden woningen met bijbehorende inrichting. Deze besluiten worden mede beoordeeld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde visie Voorweg en hebben meer het karakter van uitvoering dan van beleidsvorming.

Verder doen zich situaties voor als bedoeld in artikel 2, lid 7, sub d en e. In de eerste plaats heeft over de Visie Voorweg een uitgebreid samenspraaktraject plaatsgevonden voordat de Visie door de gemeenteraad is vastgesteld als kader voor ruimtelijk beleid. In de tweede plaats kunnen tegen een ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend en tegen de ontwerp omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt. Daar komt bij dat initiatiefnemer zelf al overleg heeft gehad met de directe omgeving.

De Samenspraakverordening schrijft voor dat het college de raad op de hoogte stelt van een door het college genomen samenspraakbesluit.

Het besluit om geen samenspraak te houden moet conform artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht bekend worden gemaakt. Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.

De besluiten voor de vaststelling van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden volgens de coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk voorbereid, in procedure gebracht en bekend gemaakt. Iedereen kan tegen de voorgenomen besluiten zienswijzen indienen.

## **Duurzaamheid**

Doordat de bouwplanontwikkeling de bouw van nieuwe woningen betreft wordt aan de meest recente normen voldaan.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Doordat de bouwplanontwikkeling de bouw van nieuwe woningen betreft is het voor een ieder toegankelijk.

**Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Begrotingswijziging**

Niet van toepassing.