

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Zilversterlocatie 0637196306
Versie	
Auteur	Hortensius, H
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	5 maart 2018 afspraak met de griffie
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	<ul style="list-style-type: none">• B&W besluit 21 juni 2016 (anterieure overeenkomst Voorweg 115a), -2016-000466• B&W besluit 4 juli 2017; Coördinatiebesluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning bouwplanontwikkeling 18 woningen Voorweg 115a (Zilversterlocatie), -2017-000247
Samenvatting	<p>Victorem Investments NV en BVR Groep BV, beide gevestigd te Roosendaal, zijn initiatiefnemers van een plan om 18 woningen te bouwen op het voormalige manegecomplex Zilverster aan de Voorweg 115a.</p> <p>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>Op 4 juli 2017 heeft het college ingestemd met de planontwikkeling en vervolprocedure, na behandeling in de commissie Stad.</p> <p>Op 13 november 2017 heeft de commissie Stad ingestemd met het publiceren en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Van 24 november 2017 tot en met 4 januari 2017 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. Hiervan hebben 5 zienswijzen ook betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning.</p> <p>Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag. Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het</p>

	<p>bevoegde gezag.</p> <p>De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met de Nota beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie. Verder wordt voorgesteld het bestemmingsplan Zilversterlocatie gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals deze zijn opgenomen in de Nota van aanpassingen. Ten slotte wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.</p> <p>Pas nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, kan het college een besluit over de omgevingsvergunning nemen.</p> <p>De besluiten met betrekking tot het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig bekendgemaakt. Er staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Gelijktijdig met de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning is het samenspraakbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het samenspraakbesluit houdt in dat voorafgaand aan de zienswijzenprocedure geen samenspraak wordt verleend omdat over de visie Voorweg reeds samenspraak heeft plaatsgevonden en omdat tegen het bestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en later beroep kan worden ingesteld. Tegen het collegebesluit van 4 juli 2017 om geen samenspraak te verlenen zijn 4 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften zijn in handen gesteld van de Commissie Bezwaarschriften. Na advies van deze commissie neemt het college een beslissing op bezwaar. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep en hoger beroep mogelijk. Gelet op een zorgvuldige behandeling van deze bezwaren en de agenda van de Commissie Bezwaarschriften kan deze beslissing niet voor 5 maart 2018 genomen worden (de datum waarop besluitvorming plaatsvindt over het bestemmingsplan).</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nota beantwoording Zienswijzen 2. Nota van aanpassingen 3. Digitale verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Zilversterlocatie 4. a) Planregels bestemmingsplan Zilversterlocatie b) Bijlagen planregels 5. a) Plantoelichting bestemmingsplan Zilversterlocatie b) Bijlagen toelichting 6. Artikellid 12.3 en Bijlage 2 van de regels

Raadsbesluit 0637196306

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Zilversterlocatie

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2018

besluit

1. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie (bijlage 1);
3. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Zilversterlocatie, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen bestemmingsplan Zilversterlocatie (bijlage 2);
4. Het bestemmingsplan Zilversterlocatie ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Zilversterlocatie met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00065-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00065-0003 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Zilversterlocatie op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage 3;
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Zilversterlocatie met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
7. De indieners van een zienswijze van de besluiten 1 t/m 6 in kennis stellen;
8. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Over dit besluit 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 5 maart 2018

de griffier,

drs. R. Blokland MCM

de voorzitter,

Ch.B. Aptrout

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het plan is een initiatief van Victorem Investments NV en BVR Groep BV, beide gevestigd te Roosendaal en betreft de realisering van 18 woningen op het voormalige manegecomplex Zilverster aan de Voorweg 115a. Op verzoek van de aanvrager vinden besluiten en procedures gecoördineerd plaats. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpomgevingsvergunning.

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 verzocht 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.

Op 4 juli 2017 heeft het college ingestemd met de planontwikkeling en vervolgprocedure, na behandeling in de commissie Stad.

Na behandeling van de plannen in de commissie Stad van 18 september 2017 is de commissie op 24 oktober 2017 bij raadsmemo nader geïnformeerd.

Op 13 november 2017 heeft de commissie Stad ingestemd met de vervolgprocedure, d.w.z. met het publiceren en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

Van 24 november 2017 tot en met 4 januari 2018 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn 5 zienswijzen ook gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te besluiten over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In dit kader heeft ook een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan, vooruitlopend op de inwerkingtreding daarvan, kan het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over de omgevingsvergunning, rekening houdend met de zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

Na het besluit over de omgevingsvergunning worden beide besluiten wederom gelijktijdig ter inzage gelegd en kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het bestemmingsplan Zilverster biedt de juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor 18 woningen aan de Voorweg 115a (Zilversterlocatie).

Zienswijzen

Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie (zie bijlage 2).

Samengevat is in de zienswijzen aangegeven dat:

- het bouwplan te massaal is voor het historische lint van de Voorweg. Het realiseren van 18 woningen op deze locatie is te veel (een te grote woningdichtheid) en de bouwmassa van de woningen is te groot.
- het bouwplan het beschermd stads- en dorpsgezicht van de Voorweg en de monumentale waarde van het pand aan de Voorweg 115 schaadt;
- het bouwplan niet past binnen de Visie Voorweg, de Welstandsnota en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Erfgoedverordening;
- er geen sprake is van een boerenerf maar van een woonstraat;
- er een beeldkwaliteitsplan ontbreekt;
- de ontsluiting op de Voorweg ongewenst is. Betwijfeld wordt of er sprake is van een verkeersafname zoals gesteld wordt in de plantoelichting;
- er onvoldoende samenspraak heeft plaatsgevonden;
- de ontwikkelaar te veel ruimte is geboden.

In paragraaf 2.2 van de Nota beantwoording zienswijzen is op hoofdlijnen gereageerd op deze zienswijzen (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Aandachtspunten commissie Stad van de gemeenteraad

De commissie Stad van de gemeenteraad heeft aandachtspunten meegegeven voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het memo '[Naar aanleiding van commissie Stad 13 november 2017, aandachtspunten Project Manege Zilverster](#)' van 29 november 2017 zijn deze aandachtspunten benoemd en is aangegeven op welke wijze deze meegenomen zullen worden bij het bestemmingsplan. Hieronder zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan nader toegelicht.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en aandachtspunten van de commissie Stad is het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De wijzigingen hebben betrekking op de digitale verbeelding (plankaart), de planregels en de plantoelichting. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van aanpassingen bestemmingsplan Zilversterlocatie (zie bijlage 2 bij dit voorstel).

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen.

Digitale verbeelding (plankaart) en planregels

Om de groene inpassing en uitstraling van de woningbouwlocatie aan het lint beter te borgen, zal ten oosten van de woningbouwlocatie een struweel aangelegd worden met een hoogte van minimaal 2 meter. Hiermee wordt het zicht op eventuele erfafscheidingen van de woonpercelen ontnomen. Ten oosten van de woningbouwlocatie heeft hiervoor een zone binnen de bestemming Groen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – struweel' gekregen (zie bijlage 3). In verband hiermee is aan de regels artikellid 6.3.1 toegevoegd. Op grond van dit artikel geldt een verplichting om binnen deze zone een struweel aan te leggen met een breedte van minimaal 5 meter en een hoogte van minimaal 2 meter. De haag mag uitsluitend worden onderbroken door één wandelpad. Binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet de haag zijn aangelegd. Aangezien deze gronden eigendom zijn van de gemeente en door de gemeente ook opnieuw ingericht zouden worden, zal de gemeente zelf zorgdragen voor de aanleg van dit struweel.

In de planregels zijn nadere eisen opgenomen met betrekking tot de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels (zie bijlagen 4a en 4b). In artikellid 12.3 van de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders rekening moeten houden met deze beeldkwaliteitseisen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voordat een omgevingsvergunning verleend wordt, moeten burgemeester en

wethouders eerst advies hierover inwinnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en landschappelijke inrichting. Deze aanvulling van de planregels met bijlage 2 is ook separaat toegevoegd bij dit voorstel (zie bijlage 6).

Verder is aan de digitale verbeelding (plankaart) binnen de bestemming Wonen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' toegevoegd. In het nieuwe artikellid 6.1.2 is bepaald dat deze gronden uitsluitend bedoeld zijn voor parkeren van (motor)voertuigen, wegen en paden en bomen. Hiermee wordt beoogd dat de parkeerplaatsen voor de woningen rondom het centrale deel van het gemeenschappelijke deel van het erf ook als parkeerplaats worden ingericht en gebruikt. Het realiseren van afzonderlijke voortuinen is daarmee uitgesloten. Hiermee wordt beoogd een goede overgang te realiseren tussen het gemeenschappelijke erf en de private woonpercelen.

Verder zijn aan de planregels twee artikelen welke betrekking hebben op de bestemming Tuin en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegevoegd (artikelen 4 en 7 van het vast te stellen plan). Deze bestemmingen zijn ook toegevoegd aan de plankaart/verbeelding. De bestemming Tuin is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van de woningen direct gelegen aan de Voorweg. Deze gronden mogen alleen gebruikt worden voor tuin. Op deze gronden mag niet geparkeerd worden. Door deze aanpassing wordt het plan beter ingepast in het lint van de Voorweg. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie biedt meer waarborgen voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Deze toevoeging heeft ook geleid tot aanvullingen in de andere artikelen van het bestemmingsplan.

Tot slot is in artikel 12 opgenomen de nieuwe gemeentelijke standaardregeling met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Op grond van de regeling met betrekking tot het parkeren, moeten nieuwe ontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen op eigen terrein. Hiervan is sprake als voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernota. Ook is in dit artikel opgenomen een regeling voor nieuwe geluidgevoelige objecten. Voor nieuwe objecten, na realisering van het bouwplan, kan alleen een omgevingsvergunning verleend worden als voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Plantoelichting

De plantoelichting is geactualiseerd en aangevuld (zie bijlagen 5a en 5b). Deze aanvullingen zijn onder meer het gevolg van de aanpassing van de digitale verbeelding (plankaart) en de planregels.

Onder meer is de beeldkwaliteitsparagraaf (opgenomen in paragraaf 4.1) uitgebreid. De wijze waarop het bouwplan wordt ingepast in zijn omgeving is nader beschreven.

Daarnaast zijn de onderzoeken aangevuld. De belangrijkste aanvulling is het proefsleuvenonderzoek (archeologie). De conclusie van dit onderzoek is dat er geen waardevolle archeologische vondsten zijn gedaan. De locatie is vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting zijn de belangrijkste conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Financiën

Initiatiefnemers hebben in juni 2016 met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de kosten. Hierdoor kan worden afgezien van een exploitatieplan. Daarnaast zijn door de gemeente twee stukjes grond verkocht. Legeskosten voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure kunnen niet in rekening worden gebracht omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.

Samenspraak en Communicatie

Terinzagelegging ontwerpbesluiten en vaststelling bestemmingsplan

De ontwerpbesluiten hebben zoals hiervoor is aangegeven ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Gedurende die periode is een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten op de hoorzitting door de Hoorcommissie. De raad stelt het bestemmingsplan na afweging van alle belangen vast.

Beroep

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Samenspraakbesluit

In het kader van de Visie Voorweg is er samenspraak verleend. Gelet hierop heeft het college op 4 juli 2007 besloten geen verdere samenspraak te verlenen over het bestemmingsplan. Hiervan kan op grond van de Samenspraakverordening worden afgezien, omdat er bezwaar en beroep tegen het bestemmingsplan open staat. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontwerpvergunning ter inzage te leggen. De besluiten zijn na behandeling van het plan in de commissie Stad op 13 november 2017, ter inzage gelegd.

Gelijktijdig met de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning is het samenspraakbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het samenspraakbesluit houdt in dat voorafgaand aan de zienswijzenprocedure geen samenspraak wordt verleend omdat over de visie Voorweg reeds samenspraak heeft plaatsgevonden en omdat tegen het bestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en later beroep kan worden ingesteld.

Tegen het collegebesluit van 4 juli 2017 om geen samenspraak te verlenen zijn 4 bezwaarschriften ingediend. De bezwaren tegen het samenspraakbesluit doorlopen de gebruikelijke bezwaarschriftenprocedure. De bezwaarschriften zijn in handen gesteld van de Commissie Bezwaarschriften. Deze commissie adviseert het college, nadat de indieners van de bezwaarschriften in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren toe te lichten in een hoorzitting. Vervolgens neemt het college na heroverweging een besluit op de bezwaren. Tegen het besluit op bezwaar is beroep en hoger beroep mogelijk.

Gelet op een zorgvuldige behandeling van deze bezwaren en de agenda van de Commissie Bezwaarschriften kan deze beslissing niet voor 5 maart 2018 genomen worden (de datum waarop besluitvorming plaatsvindt over het bestemmingsplan). De Commissie Bezwaarschriften is hiervan in kennis gesteld.

Duurzaamheid

Doordat de bouwplanontwikkeling de bouw van nieuwe woningen betreft, dient voldaan te worden aan de eisen die het Bouwbesluit stelt omtrent niveau 'nieuwbouw'. Het betreffende bouwplan is aan deze eisen getoetst. Er wordt voldaan aan deze eisen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Doordat de bouwplanontwikkeling de bouw van nieuwe woningen betreft, dient voldaan te worden aan de eisen die het Bouwbesluit stelt omtrent niveau 'nieuwbouw'. Het betreffende bouwplan is aan deze eisen getoetst. Er wordt voldaan aan deze eisen.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging
Niet van toepassing.

Bijlage 6 bij het raadsvoorstel: Aanvulling planregels inzake beeldkwaliteitseisen

Aanvulling planregels:

12.3 Beeldkwaliteit

- a. Het bevoegd gezag kan, rekening houdend met de beeldkwaliteitseisen die in Bijlage 2 van deze regels zijn opgenomen, een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zoetermeer of andere deskundigen op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en landschappelijke inrichting.

Bijlage 2 van de planregels: Beeldkwaliteitseisen

Beeldkwaliteitseisen

- 1) De nieuwe woonbuurt dient vormgegeven te worden conform het principe van een boerenerf. Het boerenerf refereert aan een vroegere agrarische opzet, passend bij het historische lint Voorweg en met de volgende ruimtelijke kenmerken:
 - a) één ontsluiting vanaf het oude lint naar het gemeenschappelijke erf;
 - b) een clustering van diverse gebouvvolumes, verschillend in verschijningsvorm, rondom een gemeenschappelijk verhard erf;
 - c) de situering van de gebouwen volgt de oorspronkelijke verkavelingsrichting;
 - d) over het gemeenschappelijke erf is vanaf de Voorweg een doorzicht naar achteren mogelijk;
 - e) het gemeenschappelijke erf is overwegend leeg en open van karakter, met beperkte groenaanplant of fysieke belemmeringen.
- 2) Een herkenbaar vooruitgeschoven hoofdvolume (de boerderij aan de Voorweg 115), vooraan de dijk. De verschillende gebouwen sluiten in maat, schaal en korrel aan bij de boerderij aan de Voorweg 115.
- 3) De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de kaprichting de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgt.
- 4) De diverse gebouvvolumes refereren aan de diverse bebouwingstypologieën van het boerenerf, zoals stallen, schuren en/of hooibargen.
- 5) De architectuur is een moderne interpretatie van de karakteristieke agrarische bebouwing langs het lint met een landelijke uitstraling door in kleur- en materiaalgebruik terug te grijpen naar ambachtelijke materialen zoals hout en baksteen, waarbij aardse tinten de boventoon voeren.
- 6) Het parkeren moet buiten het gemeenschappelijke erf of aan de rand ervan worden opgelost.