

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos en begrotingswijziging
Zaaknummer	-2016-000629
Documentnummer	DOC-2016-004753
Versie	
Auteur	I.J.J. Hortensius i.j.hortensius@zoetermeer.nl 079-3469728
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)	Vugs, I.H.C.; Kuiper, T.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	In overleg met Fundis en De Goede Woning spant het college zich in om de besluitvorming omtrent het Zalkerbos zo soepel en spoedig mogelijk naar de raadscommissie en gemeenteraad te brengen wegens de relatie met het tijdelijke verzorgingshuis Monteverdi, waar nu nog cliënten van Fundis verblijven.
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit d.d. 5 oktober 2015 (startnotitie herontwikkeling van zorgappartementen aan het Zalkerbos) B&W besluit d.d. 24 november 2015 (inspraakbesluit) B&W besluit d.d. 15 maart 2016 betreffende anterieure koopovereenkomst B&W d.d. 15 maart 2016 Coördinatiebesluit en ter inzagelegging en Commissie Stad 4 april 2016 (aandachtspunten).
Samenvatting	<p>Het plan is een initiatief van woningcorporatie De Goede Woning en Vitaal Zorgvast en betreft de realisering van maximaal 72 zorgwoningen in een gebouw met vier bouwlagen. Op verzoek vinden besluiten en procedures gecoördineerd plaats. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpomgevingsvergunning. De ligging is aan het Zalkerbos naast het Zorgonderwijscentrum Kentalis.</p> <p>Van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tegen deze ontwerpen zijn zienswijzen ingediend.</p> <p>In dit voorstel worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan behandeld en wordt voorgesteld over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Na</p>

	<p>vaststelling van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders een besluit nemen over de zienswijzen inzake de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat een coördinatiebesluit is genomen worden vervolgens beide besluiten tegelijkertijd bekend gemaakt, waarna voor belanghebbenden eenmalig beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>
Bijlagen + locatie	<p>Nota Zienswijzen (geanonimiseerd) Nota van Aanpassingen Bestemmingsplan (bestaande uit: Verbeelding, Regels en Toelichting)</p>

Raadsbesluit nr. DOC-2016-004753

Vaststelling bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos en begrotingswijziging

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2016

besluit

1. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen (bijlage 4);
3. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen (bijlage 5);
4. Het bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00060-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00060 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos op papier vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage 3;
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Zorgwoningen Zalkerbos tezamen met de omgevingsvergunning en 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;
9. De projectbegroting Kentalis/zorgwoningen Zalkerbos aan te vullen met de financiële afspraken uit de Anterieure koopovereenkomst (collegebesluit: Anterieure Overeenkomst De Goede woning (her)ontwikkeling zorgappartementen Zalkerbos 2015-000840 van 8 maart 2016);
10. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat (besluitnummers 1 t/m 8) en omdat het een wijziging betreft van de begroting (besluitnummers 9 en 10). 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

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Het plan is een initiatief van woningcorporatie De Goede Woning en Vitaal Zorgvast en betreft de realisering van maximaal 72 zorgwoningen in een gebouw met vier bouwlagen. Op verzoek vinden besluiten en procedures gecoördineerd plaats. Het betreft een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpomgevingsvergunning. De ligging is aan het Zalkerbos naast het Zorgonderwijscentrum Kentalis.

In dit voorstel worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan behandeld en wordt voorgesteld over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders een besluit nemen over de zienswijzen inzake de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat een coördinatiebesluit is genomen worden vervolgens beide besluiten tegelijkertijd bekend gemaakt, waarna eenmalig beroep mogelijk is bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn (gelijkluidende) zienswijzen ingediend. Samengevat en op hoofdlijnen is aangegeven dat:

- na het afvallen van Kentalis het niet meer noodzakelijk is om op deze locatie (zorg)woningen te realiseren;
- er ten aanzien van dit plan geen samenspraak heeft plaatsgevonden;
- het bouwplan niet past in de visie Voorweg en een verslechtering betekent voor de omgeving en
- in het parkeren niet op goede en duurzame wijze wordt voorzien.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In de Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. Samengevat en op hoofdlijnen is aangegeven dat:

- er geen sprake is van een blanco situatie;
- al eerder een bouwplan ter plaatse is ontwikkeld, waarvoor bouwvergunning is verleend;
- de zorgbehoefte, de urgentie en de continuïteit van plannen en besluiten van verschillende partijen er toe nopen dat het plan voor de zorgwoningen zoals het verder is ontwikkeld doorgang vindt;
- het (bouw) plan zorgvuldig in de omgeving is ingepast;
- het (bouw) plan planologisch aanvaardbaar is;
- de minimale afstand tussen de percelen van reclamanten en het (bouw)plan circa 240 meter bedraagt en belangen van direct omwonenden niet worden geschonden;
- er sprake is van een belangenafweging waarin niet-planologische belangen een (belangrijk) deel uit maken.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gaat voornamelijk om technische aanpassingen, inhoudelijk is het plan niet gewijzigd. Zowel de functie "wonen" als de specifieke functie "maatschappelijk-zorg" zijn opgenomen. Verwezen wordt naar de Nota van aanpassingen.

Financiën

De kosten van het project die de gemeente maakt worden verhaald door middel van een zogenoemde anterieure koopovereenkomst. De gemeente verkoopt een perceel van circa 375 m² aan initiatiefnemer De Goede Woning, zodat zij alle benodigde parkeerplaatsen kan realiseren. Deze opbrengsten dekken alle kosten van de gemeente voor het begeleiden van deze private ontwikkeling. De raad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal via de anterieure koopovereenkomst anderszins verzekerd is.

Oorspronkelijk zou Kentalis samen met corporatie Vestia op het terrein van Kentalis een appartementencomplex realiseren. Dit maakte deel uit van de anterieure overeenkomst met Kentalis, die financieel vertaald is in de projectbegroting van Kentalis. Nu de anterieure overeenkomst met Kentalis is ontbonden en er met DGW een nieuwe overeenkomst is afgesloten, worden de financiële gevolgen van de nieuwe overeenkomst toegevoegd aan de projectbegroting Kentalis/zorgwoningen Zalkerbos. Dit heeft geen gevolgen voor het resultaat van de projectbegroting, omdat de grondverkoop de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten dekt (budgetneutraal).

Samenspraak en Communicatie

De besluiten over bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden gelijktijdig voor beroep ter inzage gelegd.

Duurzaamheid

Het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen en normen op het gebied van duurzaamheid. Het zal tevens worden voorzien van 185 zonnepanelen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Doordat deze ontwikkeling een nieuw zorggebouw betreft is het voor een ieder toegankelijk.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Met bijgevoegde begrotingswijziging wordt de raming van kosten en opbrengsten van de anterieure koopovereenkomst in de begroting opgenomen.

De begrotingswijziging bestaat uit twee delen omdat er op het moment van vaststellen (i.c. december 2016) sprake is van twee vastgestelde begrotingen. Begrotingswijziging nr. 139 betreft de begroting 2016 en begrotingswijziging nr. 110 betreft de (meerjaren)begroting 2017. De verkoopopbrengst wordt in 2017 ontvangen. Hierdoor zal het project eind 2017 budgettair neutraal kunnen worden afgesloten.

In de anterieure koopovereenkomst is onder andere opgenomen dat DGW € 65.000 betaalt voor de grond die zij extra nodig hebben van de gemeente om het bouwplan te kunnen realiseren. Uit deze verkoopopbrengst kunnen de gemeentelijke kosten voor het begeleiden van het bouwplan (uren diverse vakdisciplines) en het verplaatsen van een lichtmast gedekt worden.

Een deel van deze kosten is in 2015 gemaakt, het restant van ca. € 51.000 zal in 2016 en 2017 worden verantwoord. Omdat er al in de voorbereidende fase ambtelijke kosten moeten worden gemaakt (voor bijvoorbeeld de onderhandelingen, het opstellen van de overeenkomst en het toetsen van het plan) is met DGW overeengekomen dat zij ook bij het

niet doorgaan van het plan € 10.000 moeten betalen. Dit bedrag is inmiddels voldaan en zal worden verrekend met de koopsom.