

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Vaststelling bestemmingsplan Zalkerbos 1 0637740232
Auteur	Eisenburger, T 079 – 346.94.04 t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Toezegging 34 / was 788: hoogbouwvisie Collegevoorstel Collegevoorstel Start project Zalkerbos 1 d.d. 30 oktober 2021 Collegevoorstel Vaststelling samenspraakverslag Zalkerbos 1 d.d. 5 maart 2019 Collegevoorstel Voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1 d.d. 5 januari 2021 Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1 en ontwerp omgevingsvergunning d.d. 8 juni 2021
Samenvatting	De locatie Zalkerbos 1 is één van de Versnellingslocaties uit de Versnellingsagenda woningbouw. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld door Chronos Vastgoed voor de bouw van een appartementengebouw met 46 woningen, op de plek van een te slopen garagebedrijf. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijven' zodat het bestemmingsplan moet worden aangepast om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Op 5 januari 2021 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "Zalkerbos 1". Na het verplichte vooroverleg met instanties en beantwoording van de aandachtspunten uit de raad is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en de ontwerp omgevingsvergunning zijn op 8 juni 2021 in het college tegelijkertijd vastgesteld. Daarna zijn alle stukken gedurende 6 weken tegelijk ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de termijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgaande Nota van Beantwoording

	zienswijzen Op een kleine verduidelijking in de plantoelichting na, worden er naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassingen voorgesteld. Het college heeft het besluit Hogere waarde geluid vastgesteld, waardoor de gemeenteraad nu kan besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna kan het college overgaan tot besluitvorming over de omgevingsvergunning. In het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure worden de besluiten wederom tegelijkertijd ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State. De Raad van State dient binnen 6 maanden uitspraak te doen tegen eventueel ingestelde beroepen.
Bijlagen	1. bestemmingsplan toelichting 2. bestemmingsplan Bijlagen bij toelichting 3. bestemmingsplan planregels 4. bestemmingsplan plankaart 5. Nota van beantwoording zienswijzen

Raadsbesluit 0637740232

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Zalkerbos 1

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2021

besluit

1. Het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1;
4. Het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00088-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00088) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen 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 29 november 2021

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op de locatie Zalkerbos 1, één van de Versnellingslocaties van Zoetermeer, wordt sinds 2019 met ontwikkelaar Chronos BV samengewerkt aan het opstellen van bouwplan en een bestemmingsplan voor de bouw van een appartementengebouw van 10 bouwlagen (32 meter hoog) met een parkeerterrein op maaiveld.

Het gebouw komt op de plek van een leegstaand garagebedrijf dat wordt gesloopt. Het nieuwe gebouw bevat 46 woningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is de formele procedure doorlopen. In de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 5) worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De raad kan nu overgaan tot besluitvorming over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Door in te stemmen met het bestemmingsplan “Zalkerbos 1” kan het college de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw verlenen. De bouw van deze 46 woningen draagt bij aan de woningbouwambitie van Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 ongewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1;
4. Het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00088-0003) digitaal vast te stellen;
5. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00088) als ondergrond te gebruiken;
6. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1 op papier vast te stellen;
7. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Partiële herziening Meerzicht/Westerpark voor locatie Zalkerbos 1, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststellen is een logische vervolgstap

Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de 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 procedure een juridisch bindende werking krijgt. Zodra het bestemmingsplan juridisch bindend is, kan het college van B&W een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen en bouwen van het nieuwe woongebouw nemen.

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.

2.1 De zienswijzen zijn allemaal tijdig ingediend

3.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen.

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.1 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).

5.1 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).

6.1 Vaststellen 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).

7.1 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 Zalkerbos 1. Zodoende kan de eventuele beroepsfase sneller doorlopen worden.

7.2 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, wordt bij dit besluit en bij de bekendmaking daarvan, op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van Chw van toepassing is.

8.1 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:

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

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd via het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kantttekeningen

3.1 Er is een risico op een beroepsprocedure.

Indieners kunnen het niet eens zijn met de beantwoording van hun zienswijze. Dat kan tot een beroepsprocedure leiden bij de Raad van State.

Het is echter aan de raad om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen over de zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen. In dit geval geven de zienswijzen geen aanleiding om nog wijzigingen door te voeren.

Financiën

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk worden gemaakt, zijn eigendom van de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn de gemeentelijke kosten gedekt en zijn de planning en uitvoering vastgelegd. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Eventuele planschade die voortkomt uit het bestemmingsplan is op grond van de overeenkomst voor rekening van de ontwikkelende partij.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Op dit plan is op het niveau 'Raadplegen' participatie toegepast. Op 28 januari 2020 heeft het college het "Eindverslag samenspraak" vastgesteld en ter informatie naar de gemeenteraad gezonden.

Naar aanleiding van de samenspraak is de inrichting van het parkeerterrein geoptimaliseerd zodat er nieuwe bomen op de juiste plekken komen te staan om de privacy zoveel als mogelijk te borgen. Tevens wordt voor alle balkonbeglazing, op alle gevels van het gebouw, ondoorzichtig glas toegepast zodat niet door het balkonglas naar beneden gekeken kan worden.

Na de samenspraak is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties ten behoeve van vooroverleg.

De aandachtspunten die door de commissie Stad zijn meegegeven naar aanleiding van het voorontwerp en de beantwoording die daarop is gegeven, zijn opgenomen in een raadsmemo en verstuurd aan de raad.

De zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zalkerbos 1. Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, worden de indieners van een zienswijze 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 kan het college een besluit nemen over de omgevingsvergunning waarna alle besluiten gelijktijdig in het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure, bekend worden gemaakt.

Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen alle besluiten tezamen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing; dit betekent dat indieners van een beroep schrift de beroepsgronden in het beroep schrift moeten

opnemen omdat het beroepschrift na de beroepstermijn niet meer met beroepsgronden kan worden aangevuld.

Duurzaamheid

Zoetermeer heeft zich geconformeerd aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Hierbij is een programma van eisen geformuleerd, dat de ambitie duidelijk weergeeft. De onderwerpen worden verdeeld in het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte, bodemdaling, en het vergroten van biodiversiteit. Per onderwerp is bekeken welke maatregelen in de planontwikkeling meegenomen kunnen worden om klimaatadaptatie en duurzaamheid in het ontwerp waar te maken.

De belangrijkste maatregelen die in het plan worden toegepast zijn:

- het toepassen van zonnepanelen op het dak;
- zorgen voor een vertraagde waterafvoer;
- het aanplanten van nieuwe bomen en struiken op het terrein;
- het toepassen van halfverharding (grastegels) voor het parkeerterrein;
- het opnemen van nestgelegenheden voor vogels/vleermuizen in de gevels van het nieuwe gebouw;
- het toepassen van warmtewerende beglazing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het bouwplan is getoetst aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen voor toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Planning

Over de voortgang van het project zal gerapporteerd worden in de periodieke voortgangsrapportages ruimtelijk-fysieke projecten.

Binnen circa twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit bekend worden gemaakt.

Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend en liggen alle besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en Hogere waarden geluid) in het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure gelijktijdig 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 een uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De planning voor de realisatie van de woningbouw is als volgt:

Start bouwrijp maken: Eerste kwartaal 2022

Start bouw: Tweede kwartaal 2022, tenzij beroep wordt aangetekend. Dan wordt dit vierde kwartaal 2022.

Bouwtijd 1 à 2 jaar. Oplevering project 2023/2024.