

B&W voorstel

Onderwerp Zaakid	Voorontwerpbestemmingsplan en coördinatiebesluit Zalkerbos 1 0637540587
Versie	
Auteur	T.Eisenburger 079 – 346.94.04 t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Behandelschema	B&W vergadering: 5 januari 2021						
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad						
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Versnellingsagenda woningbouw, 8 oktober 2018 (0637319013) Samenspraakbesluit Zalkerbos 1, 9 januari 2019 Vaststelling Samenspraakverslag, 5 maart 2019 Mer beoordelingsbesluit, 5 maart 2019
Samenvatting	<p>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.</p> <p>Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijven' zodat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Voordat de formele bestemmingsplanprocedure kan starten, zijn er meerdere besluiten nodig. Zo wordt voorgesteld om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, het vooroverleg met instanties te starten en de raadscommissie Stad om aandachtspunten te vragen via bijgevoegd raadsmemo.</p> <p>Tevens wordt voorgesteld geen participatie te houden op het voorontwerp Bestemmingsplan aangezien het bouwplan reeds een participatieproces heeft doorlopen.</p> <p>Er kan worden ingestemd met het verzoek om de gemeentelijke coördinatieprocedure van toepassing te verklaren.</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1, plan-toelichting;2. Voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1, planregels;

	<ol style="list-style-type: none">3. Voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1, plankaart;4. Voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1, onderzoeksbijlagen;5. Participatieverslag6. Raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1
--	---

Te nemen besluit

1. Een appartementengebouw met 46 appartementen op locatie Zalkerbos 1 planologisch mogelijk te maken.
2. Kennis te geven van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Zalkerbos 1';
3. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' in te stemmen;
4. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
5. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure;
6. Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' geen participatie te verlenen op basis van artikel 2, lid 7 sub d en e uit de samenspraakverordening;
7. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
8. Het raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1 vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 8 oktober 2018 is de Versnellingsagenda Woningbouw in de gemeenteraad van Zoetermeer vastgesteld. De locatie Zalkerbos 1 is één van de versnellingslocaties uit deze agenda.

Chronos Vastgoed heeft een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een appartementengebouw met 46 woningen op de locatie van de voormalige autoshowroom. Om een appartementengebouw met 46 woningen te kunnen realiseren op de locatie Zalkerbos 1, dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Op 9 januari 2019 heeft het college een Samenspraakbesluit Zalkerbos 1 genomen. Na het participatieproces is op 5 maart 2019 het participatieverslag vastgesteld.

Er is vervolgens een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Door in te stemmen met dit voorstel kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart om te komen tot afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw.

Beoogd effect

Het voorstel draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave om circa 700 woningen per jaar te realiseren en daagt bij aan een gevarieerder woningaanbod.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een appartementengebouw met 46 appartementen op locatie Zalkerbos 1 planologisch mogelijk te maken.
2. Kennis te geven van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Zalkerbos 1';
3. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' in te stemmen;
4. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
5. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure;
6. Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Zalkerbos 1' geen participatie te verlenen op basis van artikel 2 lid 7 sub d en e uit de samenspraakverordening;
7. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
8. Het raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Zalkerbos 1 vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;

Argumenten

1.1. Draagt bij aan de woningbouwopgave van de stad

Op 8 oktober 2018 is de Versnellingsagenda Woningbouw door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin zijn 14 extra woningbouwlocaties aangewezen om de woningbouwproductie te versnellen. Eén daarvan is de locatie Zalkerbos 1.

2.1 Dit is verplicht op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voornemen om een bestemmingsplanprocedure te gaan starten dient te worden bekendgemaakt.

3.1 De huidige bestemming van de locatie staat de realisatie van woningen niet toe.

De huidige bestemming van de locatie is 'Bedrijven' (maximaal categorie 2). Binnen deze bestemming is het gewenste woongebouw niet toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren op deze locatie, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

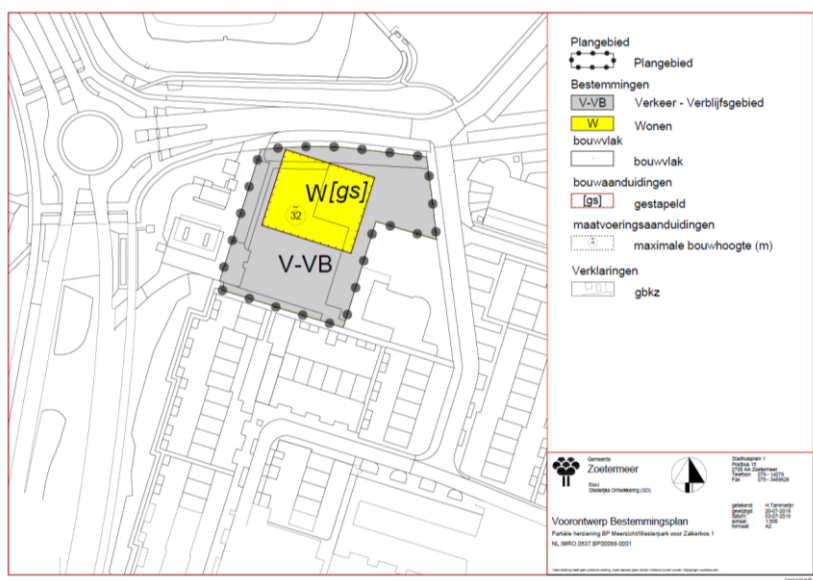
Gelet op de omvang van de betreffende ontwikkeling (<1 ha.) en de ligging (buiten een formeel bedrijventerrein) is er voor de onttrekking van de huidige bestemming 'Bedrijven', geen regionale afstemming binnen MRDH nodig. Gelet op de milieucategorie van de huidige bestemming (max. cat. 2) is er eveneens geen sprake van compensatie, zoals de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland voorschrijft.

De locatie ligt buiten de economisch goed functionerende kerngebieden binnen de gemeente. Voor die gebieden geldt dat we die willen versterken en opwaarderen om bij te dragen aan voldoende en passende werkgelegenheid. Het karakter van Meerzicht-West als woonwijk en gelet op mogelijke ontwikkeling van werkgelegenheid in o.a. de plinten van de Entree maken het onttrekken van werkgelegenheid op deze locatie verantwoord.

In het bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken opgenomen, zoals het akoestisch onderzoek, bezonningsonderzoek

Op de locatie wordt een bouwvlak met een bestemming 'Wonen (gestapeld)' opgenomen. Daarbinnen mag een woongebouw met een maximale bouwhoogte van maximaal 32 meter hoog worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) wordt het parkeerterrein, fietsenstalling, ontsluitingsweg en groen aangelegd.



Figuur 1 plankaart bestemmingsplan

Om de geluidseffecten van het naastgelegen tankstation, op de nieuwe woningbouw, op een ruimtelijk aanvaardbaar niveau te krijgen, is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat het realiseren van een geluidsscherm tegen de bestaande overkapping van het tankstation afdoende is. Het realiseren van dit geluidsscherm wordt in het bestemmingsplan als een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen zodat zeker gesteld kan worden dat eerst het geluidsscherm moet zijn gerealiseerd, alvorens de nieuwe woningen in gebruik kunnen worden genomen.

4.1 Het voeren van vooroverleg is een wettelijke verplichting.

In artikel 3.1.1 van het Bro is bepaald dat vooroverleg moet worden gevoerd met de medeoverheden die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.1 Dit zorgt voor versnelling van de procedure

De coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk dat de procedures van een bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen gezamenlijk worden doorlopen. Hiermee vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door de voortgangssnelheid die met de coördinatieregeling gemaakt kan worden, als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich meebrengt. Tevens is er slechts 1 x beroep mogelijk bij de Raad van State tegen alle besluiten gelijktijdig. Uitspraak volgt binnen 6 maanden. Dit zorgt voor versnelling. Op grond van de gemeentelijke [coördinatieverordening](#) is het college bevoegd om te besluiten over de toepassing van de coördinatieregeling. Aanvrager heeft op 19 juli 2019 per e-mail verzocht om de coördinatieregeling toe te passen op de procedures ten behoeve van de bouw van het appartementengebouw aan Zalkerbos 1. Hiermee kan worden ingestemd.

6.1 Dit is niet nodig op grond van artikel 2.7, lid d en e, Samenspraakverordening

Het bouwplan voor het appartementengebouw dat door Chronos Vastgoed is ontwikkeld, heeft reeds een participatieprocedure doorlopen. Het college heeft hiertoe op 9 januari 2019 een besluit genomen. Begin januari 2019 zijn omwonenden door de gemeente uitgenodigd voor een participatiebijeenkomst op 24 januari 2019. Het participatieverslag is op 5 maart 2019 vastgesteld.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan hetzelfde onderwerp betreft als het bouwplan dat reeds in de participatie is geweest, kan van een nieuw participatieproces worden afgezien. En er kan tegen het ontwerpbestemmingsplan nog tijdens de procedure een zienswijze worden ingediend.

7.1 Dit is niet nodig op grond van art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat de kosten van de grond-exploitatie anderszins zijn verzekerd. Er is sprake van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk.

8.1. Hiermee wordt de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken bij de start van de procedure.

Volgens de werkafspraken met de raadscommissie Stad wordt bij de start van een bestemmingsplanprocedure de raadscommissie in vroegtijdig stadium betrokken. Met een raadsmemo wordt de raadscommissie geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan en kan men aandachtspunten meegeven voor het ontwerp bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle omwonenden van de locatie Zalkerbos 1 zijn het eens met de bouw van dit appartementengebouw

Er is zoveel als mogelijk tegemoet gekomen aan de bedenkingen van een aantal omwonenden op het gebied van afstand en privacy, door zoveel als mogelijk afstand aan te houden tot bestaande woningen en door niet-transparante balkonschermen te plaatsen. De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgelost. Zodoende is het voorgestelde plan ruimtelijk aanvaardbaar.

Financiën

Er wordt binnenkort een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarin zijn afspraken over het kostenverhaal opgenomen.

Controleprotocol

Geen gevolgen voor het controleprotocol.

Participatie en Communicatie

Het bouwplan voor het appartementengebouw dat door Chronos Vastgoed is ontwikkeld, heeft een participatieprocedure doorlopen. Het participatieverslag is op 5 maart 2019 door het college vastgesteld. Hiermee is de participatie afgerond.

Als het ontwerpbestemmingsplan, tesamen met de ontwerpomgevingsvergunning, formeel gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, kunnen er nog zienswijzen (bezwaren) worden ingediend.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing. In later stadium, bij toetsing van het bouwplan, zal onder andere aan de toegankelijkheidseisen in het Bouwbesluit worden getoetst.

Rapportage en evaluatie

Planning

Vooroverleg en aandachtspunten raadscommissie, januari/februari 2021.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning ter inzage, maart/april 2021.

Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad en besluit omgevingsvergunning college, halverwege 2021.

Eventueel beroep bij Raad van State (eind 2021).

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.