

gemeente

Zoetermeer

VERGADERING

11 NOV RAAD

d.d.

1 FEB 2010

calda

Voorstel

090784

DM-nr. 2009/23886

Datum: 16-12-2009 Versie: 1

Vastelling bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211)

Weth. Ir. B. Emmens

1/4

16/12/09

Portefeuille
Mede verantw.
Gemeentesecretaris
Hoofdafdeling

drs. J. Dijkstra
Ru, So, Ruimtelijke Ordening en
Milieubeleid

[Signature]

16/12/09

Technische vragen

I.J. Hortensius
Tel.: 079 346 9728

E-mail:
i.j.hortensius@zoetermeer.nl

Kenmerken

Financieel	Personeel	Juridisch	Geheim	Communicatie
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee

Behandelschema

College van Burgemeester en Wethouders
Rc Ruimte
Gemeenteraad

11-12-2009
13-01-2009
25-01-2009

Bijlage(n)

- Bijgevoegd *Letter inzage*
Ingekomen zienswijzen
- Reactienota/Nota van aanpassingen

- Leeskamer ter inzage
Het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211)
- Via RIS beschikbaar

Samenvatting

Op 6 juli 2009 heeft de gemeenteraad besloten een bestemmingsplanherziening voor het perceel van Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) op te doen stellen en in procedure te brengen en over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een spoedeisend karakter heeft. De bestemmingsplanherziening bevestigt het bestaande restaurant en biedt de mogelijkheid voor de bouw van een hotel. Op 1 september 2009 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) en besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Op 30 september 2009 heeft de raadscommissie Ruimte het ontwerpbestemmingsplan behandeld. Met ingang van 16 oktober 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee reacties ingekomen. Deze worden behandeld

Zoetermeer steeds ondernemend

als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn ontvangen en beantwoord in bijgevoegde Reactienota. De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geleid tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en is op dat onderdeel gegrond. Deze wijziging en de overige aanpassingen zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van aanpassingen. Geconcludeerd kan worden dat er geen bezwaren zijn tegen de bouw van het hotel. Voorgesteld wordt aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Raadsbesluit 090784

Vaststelling bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211)

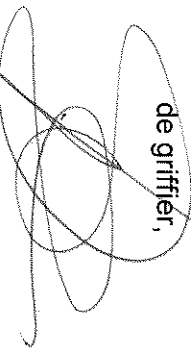
De raad van de gemeente Zoetermeer,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 december 2009;
gelet op artikel 3.1 juncto 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) voor kennisgeving aan te nemen, dan wel (gedeeltelijk) gegrond of (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota;
3. in te stemmen met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211), zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota en Nota van aanpassingen;
4. het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota en Nota van aanpassingen;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) overeenkomstig artikel 8.1.1. Bro tevens in elektronische vorm vast te stellen; het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) met bijbehorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen;
7. de indieners van zienswijzen van de besluiten 1 t/m 6 in kennis te stellen;
8. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor het onder 4 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
9. over dit besluit geen referendums mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep open staat.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 februari 2010

de griffier,



de voorzitter,



Procesinformatie

Programma

9 – Inrichting van de stad

Aard voorstel

Bestemmingsplan

Behandeling

- ☐ Beeldvorming
- ☐ Oordeelsvorming
- ☒ Besluitvorming

Fase van het proces

Eerdere besluitvorming

6 juli 2009: besluit gemeenteraad tot opstellen van een ontwerpbestemmingsplan

30 september 2009: behandeling in de commissie Ruimte van het ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

Aanleiding

Met ingang van 16 oktober 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschoorw 207-211) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en gewenste actualisering, standaardisering en verbetering (tekstuele correcties van ondergeschikte aard) dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Context

Op de bestemmingsplanprocedure is de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dat houdt in dat een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd waarbij een ieder zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Huidige situatie - probleem - analyse

Vanaf 2004 is de Sniep in overleg met de gemeente een plan aan het ontwikkelen voor een hotel op de plaats van de oude schuur naast het restaurant. De door de gemeente in overleg met de Sniep vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden dateren van 2005. De schuur is eigendom van de gemeente (Welzijn) en wordt gebruikt als voorziening voor jongerenwerk en als clubgebouw voor de Rolschaatsvereniging Zoetermeer. De gemeenteraad heeft op 10 juli 2008 een (financieel) besluit genomen over de sloop en nieuwbouw van een verenigingsgebouw waar de Rolschaatsvereniging naast andere gebruikers ook gebruik van kan maken. Het nieuwe verenigingsgebouw wordt gebouwd naast het hockeyveld in het Binnenpark. Uit de verkoop van de grond aan de Sniep wordt de nieuwbouw van het verenigingsgebouw gefinancierd.

In 2008 is gebleken dat de Sniep niet binnen de overeengekomen kaders het programma kan realiseren met name in verband met de benodigde parkeerplaatsen. Door een beperkte aanvullende grondverkoop door de gemeente kan niet alleen het parkeren bij hotel-restaurant de Sniep worden opgelost, maar ook de bereikbaarheid en de beleving van het Binnenpark aan die kant worden verbeterd.

Het plan voor de realisering van een hotel bij het restaurant de Sniep is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buytenwegh de Leyens'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 1972 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 16 januari 1974. Het hotel is geprojecteerd op de gronden die zijn voorzien van de nader uit te werken bestemming 'Centrumgebied B'. Artikel 6 (Centrumgebied B) van het bestemmingsplan is op deze bestemming van toepassing, alsmede de artikelen 3 (nadere uitwerking), artikel 4 (aanvang bebouwing) en artikel 20 (nadere regelen voor het nader uit te werken plangebied). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen voor voetgangers en fietsers, pleinen, waterpartijen en waterbeheersingswerken, gebouwen van bijzondere aard, zoals scholen, kerken en verenigingsgebouwen, alsmede ambachtelijke bedrijven, praktijkruimten, eengezins- en meergezinswoningen, kantoren, winkels en garagebedrijven. De hoogte van de bebouwing varieert tot maximaal 13 meter. Op de gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een uitgewerkt uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen (bouwverbod).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de daarvoor gestelde termijn zijn twee reacties ingekomen, te weten:

1. Hulpverleningsregio Haaglanden, Postbus 5205 CD Den Haag (ingekomen 29 oktober 2009)
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden (ingekomen 25 november 2009)

Beide reacties zijn overlegreacties. Omdat de overlegreacties zijn ingekomen binnen de termijn waarop formeel zienswijzen konden worden ingediend worden de reacties formeel behandeld als zienswijzen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn gemotiveerd, zodat zij ontvankelijk zijn. Omdat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is en de zienswijzen niet gericht zijn aan de gemeenteraad zijn de zienswijzen doorgestuurd naar de griffie ter attentie van de gemeenteraad.

Volgens vast gebruik in Zoetermeer worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de leden van de raadscommissie Ruimte. Het Hooogheemraadschap van Rijnland heeft verklaard niet van de gelegenheid gebruik te willen maken hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Oplossingen - voorstel - keuzes

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde Reactienota. De volledige zienswijzen zijn bij dit voorstel gevoegd. In de Reactienota wordt voorgesteld hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen bij de vaststelling van het plan. In de bijgevoegde Nota van aanpassingen worden aanpassingen voorgesteld als gevolg van actualisering, standaardisering en verbetering (tekstuele correcties van ondergeschikte aard) van het plan. Bij de (gewijzigde) vaststelling wordt geen wijziging gebracht in de strekking van het bestemmingsplan.

Exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien op de gronden in het bestemmingsplan bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn voorgenomen. In dit bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening voorzien, namelijk de bouw van een hotel.

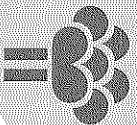
In afwijking van lid 1 van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 dat de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gronden waarop in het onderthavige bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt in dit geval gedekt via de gronduitgifte. Het kostenverhaal is hiernee anderszins verzekerd. In de gronduitgifte kunnen, indien noodzakelijk, tevens bepalingen worden opgenomen met betrekking tot een tijdvak of fasering en locatie-eisen. Hierdoor is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Risico's en uitvoeringsvraagstukken

Niet van toepassing

Communicatie en participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage. Het gevolg van de gewijzigde vaststelling is dat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken wordt verdaagd. De Wro zegt dat in het geval van gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp, het besluit tot vaststelling zes weken na vaststelling wordt bekendgemaakt. Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar provincie en rijk gestuurd zodat zij in staat worden gesteld te bezien of zij zich kunnen verenigen met de aangebrachte wijzigingen. Zo nee, dan kunnen zij een reactieve aanwijzing geven zodat (een deel van) het bestemmingsplan niet in werking treedt. De verwachting is dat de wijzigingen geen provinciaal of rijksbelang schaden. Binnen de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van die termijn treedt het nieuwe bestemmingsplan in principe in werking tenzij er een schorsingsverzoek bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.



Gehandicapten en andere doelgroepen (toegankelijkheid)

Dit wordt bij de uitvoering van het bestemmingsplan betrokken.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Besluit

De raad voor te stellen:

1. de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) voor kennisgeving aan te nemen, dan wel (gedeeltelijk) gegrond of (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota;
3. in te stemmen met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211), zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota en Nota van aanpassingen;
4. het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Reactienota en Nota van aanpassingen;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) overeenkomstig artikel 8.1.1. Bro tevens in elektronische vorm vast te stellen;
6. het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) met bijbehorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen;
7. de indieners van zienswijzen van de besluiten 1 t/m 6 in kennis te stellen;
8. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor het onder 4 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
9. over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep open staat.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing



gemeente

Zoetermeer

Reactienota zienswijzen van het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211)

	Inhoud van de zienswijze	Behandeling en eventuele aanpassing
1	Hulpverleningsregio Haaglanden, Postbus 52158, 2505 CD Den Haag. Ingekomen: 29 oktober 2009	
1.1	De Hulpverleningsregio Haaglanden geeft aan dat binnen de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn op het gebied van: • Externe veiligheidsrelevante inrichtingen met betrekking tot kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten; • Intensief meervoudig ruimtegebruik; • Transportroutes gevaarlijke stoffen (inclusief transport door buisleidingen). Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van transportroutes gevaarlijke stoffen dan wel buisleidingen. De uitvoering van het bestemmingsplan zal niet leiden tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
2	Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden Ingekomen: 25 november 2009	
2.1	Het Hoogheemraadschap Rijnland vraagt om opname van een samenvatting van zijn beleid in de plantoelichting. Daartoe zijn in de zienswijze twee tekstvoorstellen opgenomen.	De plantoelichting is conform de zienswijze aangepast. In paragraaf 2.3.1 zijn de tekstvoorstellen overgenomen.
2.2	In de Nieuwe Driemanspolder wordt het waterpeil gehandhaafd op NAP (2005) min 5.82. Verzocht wordt deze gegevens op te nemen in de plantoelichting.	Paragraaf 5.6 van de plantoelichting is conform het verzoek aangepast.
2.3	Op de verbeelding is niet al het water opgenomen. Alle oppervlaktewateren dienen als "Water" te worden bestemd, waarbij alle waterhuishoudkundige voorzieningen in worden geregeld. Ook wordt verzocht "water" in de doeleindenomschrijving van de aangrenzende bestemming op te nemen.	Van de zijde van het Hoogheemraadschap is desgevraagd aangegeven dat gedeeld wordt op de watergang ten noorden van het verenigingsgebouw van de rolschaatsvereniging. Deze watergang heeft op de verbeelding de bestemming "Horeca" gekregen.
		De watergang in kwestie moet worden gedempt om de bouw van het hotel met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk te maken op de beoogde locatie. De watergang heeft daarom op de verbeelding de bestemming "Horeca" gekregen. Ter compensatie zal een nieuwe watergang gegraven worden in het Binnenpark (ten noorden van de ontwikkellocatie). Zie



gemeente

Zoetermeer

		hiervoor ook de inrichtingsscheits die opgenomen is in bijlage 1 van de plantoelichting. Deze watergang is breder, dieper en langer dan de huidige watergang. De aanleg van de nieuwe watergang is mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor het dempen en graven van de watergang zal het Hoogheemradschap een vergoeding moeten verlenen. In dat kader zal ook verder overleg kunnen plaatsvinden over de vormgeving van de nieuwe watergang. In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is de passage met betrekking tot het dempen van de watergang en het graven van een nieuwe watergang verduidelijkt. De zienswijze wordt ongegrond verklaard voor zover het betreft het bestemmen van de watergang binnen de bestemming "Foreca" als water en gegrond voor zover het betreft de verduidelijking in paragraaf 5.6 van de plantoelichting.
2.4	Bij eventuele herinrichtingsplannen streeft het Hoogheemradschap naar het benutten van kansen om de inrichting van de watergangen te verbeteren. In dit kader moet het talud van een waterpartij minimaal 1:3 bedragen.	Zoals hiervoor is aangegeven zal bij de nieuw aan te leggen watergang rekening gehouden worden met de wensen van het Hoogheemradschap en zal de hellingsgraad van het talud minimaal 1:3 bedragen. De zienswijze wordt gegrond verklaard.
2.5	Gevraagd wordt de waterparagraaf aan te vullen met informatie over afvoer van hemelwater en het toepassen van uitloogbare bouwmaterialen.	Paragraaf 5.6 van de plantoelichting is conform het verzoek aangepast. In de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een gescheiden rioolsysteem. Hemelwater wordt afgevoerd via een schoonwaterriool naar het oppervlakte water. Het afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterriool naar de rioolwaterzuivering. Ten aanzien van uitloogbare bouwmaterialen (zink, koper en lood) is opgenomen dat deze niet gebruikt zullen worden voor de bouw van het hotel. De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Nota van aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211)

Plankaart

1. De plangrens is zodanig aangepast dat deze exact aansluit op de plangrens van het bestemmingplan "Buytenwegh 2007".

Regels

2. De volgende overbodige begrippen zijn geschrapt uit artikel 1 (begrippen):
 - bouwgrens;
 - bouwlaag;
 - bouwperceel;
 - bouwperceelgrens;
 - onderbouw of souterrain;
 - ontsluitende weg.
3. Het begrip aanduiding is toegevoegd in artikel 1 (begrippen).
4. Het begrip bestemmingsplan is in artikel 1 (begrippen) aangepast. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan (de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen) is vervangen door de tekst: het bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) van de gemeente Zoetermeer, vervat in de toelichting (inclusief bijlagen), de plankaart, deze regels en bijlagen.
5. Artikel 6 onder 1, lid a is aangepast (algemene ontheffingsregels). De tekst in het ontwerpbestemmingsplan (de - bij recht – toegestane maten, afmetingen en/of percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%) is vervangen door de tekst: afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.
6. Artikel 6 onder 1, lid d is verwijderd (algemene ontheffingsregels).
7. In artikel 7 is aanduidingvlak gewijzigd in aanduiding (algemene wijzigingsregels).

Toelichting

8. Paragrafen 2.3.1 (beleid Hoogheemradschap van Rijnland) en 5.6 (waterparagraaf) zijn aangepast
9. Verder zijn tekstuele verbeteringen van ondergeschikte aard doorgevoerd.