

B&W-voorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan
Zaaknummer	-2013-001005
Documentnummer	DOC-2013-005702
Versie	
Auteur	Mw. C.W. Baukema-Bos c.w.baukema-bos@zoetermeer.nl 079-3469736
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Emmens, B.
Mede verantwoordelijke(n)	Haring, H.M.M.

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2013-12-17 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
Uiterste behandeldatum (+ reden)						
Programma(s)		9 Inrichting van de stad				
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		3 september 2013: Concept-ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan				
Samenvatting		Dit voorstel voorziet in de start van de formele bestemmingsplanprocedure, door de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. De ontwikkeling Boerhaavelaan heeft betrekking op de gronden tussen de Afrikaweg, Boerhaavelaan en de Van Leeuwenhoeklaan en voorziet in de nieuwbouw van kantoren, woningen, voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. Het geldende bestemmingsplan maakt alleen kantoren en dienstverlening mogelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan zal dit kantoorvolume sterk worden gereduceerd. Dit voorstel is er ook op gericht om, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan, een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen waarop iedereen mag reageren. Het beeldkwaliteitsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, een aanvulling zijn op de Welstandsnota en dient als toetsingskader bij de omgevingsvergunning. Als laatste voorziet dit voorstel in de terinzagelegging van				

	het ontwerpbesluit hogere waarden geluid. Gezien de ligging van het plangebied wordt er niet aan ontkomen om hogere waarden voor geluid vast te stellen en zal het voorkomen van geluidhinder een belangrijke opgave zijn bij de ontwikkeling van concrete bouwplannen.
Bijlagen + locatie	1. Ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en plankaart 2. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan 3. Ontwerpbesluit hogere waarden geluid 4. Nota van beantwoording overlegreacties

Te nemen besluit

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording overlegreacties inzake het concept-ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, zoals opgenomen in bijlage 3;
2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan en deze met de daarbij behorende stukken ter inzage leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
3. Het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00033-0002 digitaal vast te stellen. Tevens wordt de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan ter kennisname aan de commissie Stad te sturen, conform de procesafspraken van 10 juli 2008;
5. In te stemmen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan en deze, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan, gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van artikel 6 lid 1 van de Participatie- en inspraakverordening, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een inspraakreactie in te dienen;
6. De gemeenteraad van het besluit onder punt 4 op de hoogte te stellen, conform artikel 6 lid 1 van de Participatie- en inspraakverordening;
7. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid Ontwikkeling Boerhaavelaan en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
8. Geen exploitatieplan voor te bereiden, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar van de gronden. De anterieure overeenkomst bevat ook nadere locatie-eisen en voorwaarden voor wat betreft bouwprogramma en fasering.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Dit voorstel heeft betrekking op de ontwikkelingsplannen voor de Boerhaavelaan. Het plangebied betreft de gronden tussen de Afrikaweg, Boerhaavelaan en de Van Leeuwenhoeklaan.

In de eerste plaats voorziet dit voorstel in de beantwoording van de vooroverlegreacties en de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan. Op de procedure van een bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Daarnaast bepalen de procesafspraken van 10 juli 2008 dat de gemeenteraad op de hoogte moet worden gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

In de tweede plaats heeft dit voorstel betrekking op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling van de gronden aan de Boerhaavelaan. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan behoort, na vaststelling door de gemeenteraad, bij de Welstandsnota en wordt opgesteld op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet. Op grond van de bepalingen in de Woningwet, de Gemeentewet en de Participatie- en inspraakverordening besluit het college over inspraak ter voorbereiding van de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Als laatste voorziet dit voorstel in de vaststelling van een ontwerpbesluit hogere waarden geluid. De wet geluidhinder bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden getoetst aan voorkeursgrenswaarden. Indien deze voorkeursgrenswaarden worden overschreden, moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden teruggebracht door het treffen van maatregelen. Indien maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende toereikend zijn, moet worden onderzocht of een hogere waarde kan worden verleend. Bij het vaststellen en wijzigen van hogere waarden ten behoeve van de herziening van een bestemmingsplan moet het ontwerp van het besluit hogere waarden gelijk met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Alle drie de stukken (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere waarden geluid) zullen ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om te reageren op de documenten.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van kantoren, voorzieningen, maximaal 690 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. Ten opzichte van het maximale programma in het geldende bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving (inclusief binnenplanse afwijking) voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een reductie van ruim 60.000 m² kantoor. Daarnaast bevat het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om nog eens 37.800 m² kantoor te reduceren hetgeen dan wordt ingevuld met voorzieningen en woningen. De reductie van de (papieren) voorraad aan kantoor ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Afrikaweg en omgeving kan daarmee voor deze locatie oplopen tot ruim 98.000 m².

Op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan kan maximaal circa 85.000 m² bvo aan nieuwe kantoren worden gerealiseerd. Bij een invulling met extra voorzieningen en woningen is de maximale invulling met nieuwe kantoren voor dit plangebied circa 47.000 m² bvo.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is op 19 augustus 2013 opgestuurd aan onze overlegpartners. Dit heeft geresulteerd in vier overlegreacties. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording overlegreacties (bijlage 3). Onder andere de provincie Zuid-Holland heeft een vooroverlegreactie ingediend. Deze vooroverlegreactie beperkt zich tot de onderwerpen water, detailhandel en wonen. De reactie van de provincie gaat niet in op het onderwerp kantoren. Nadat de provincie de vooroverlegreactie heeft ingediend, is echter een ambtelijk concept van de nieuwe Structuurvisie en Verordening van de provincie bekend geworden. In het ambtelijk concept wordt het station Zoetermeer niet langer als concentratiegebied voor kantoren benoemd, wat als gevolg heeft dat grootschalige kantoorontwikkeling rondom dit station niet meer mogelijk zou zijn. Hierover worden momenteel gesprekken gevoerd met de provincie en de gemeente zal, indien nodig, ook formeel reageren wanneer Gedeputeerde Staten een ontwerp-Verordening en ontwerp-Structuurvisie ter inzage zullen leggen.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan

In samenwerking met de gemeente Zoetermeer heeft Breevast (eigenaar van het grootste deel van de gronden) een ontwerpbeeldkwaliteitsplan op laten stellen dat betrekking heeft op het uiterlijk en de plaatsing van de gebouwen en bouwwerken en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied en de direct aangrenzende gronden. Het beeldkwaliteitsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, een aanvulling zijn op de Welstandsnota. Samen met het bestemmingsplan, is het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Conform de artikelen 12 en 12a Woningwet, artikel 150 Gemeentewet en de gemeentelijke Participatie- en inspraakverordening wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op dit ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, ter inzage gelegd.

Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de Boerhaavelaan, Van Leeuwenhoeklaan en de Afrikaweg. Daarnaast valt een deel van het plangebied binnen de geluidzone van de A12 en van het spoor. Gezien de ligging van het plangebied aan deze (drukke) wegen en het spoor dient bij de concrete ontwikkeling van het gebied nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de geluidssituatie en is het verlenen van hogere waarden voor geluid noodzakelijk voor de woningen en geluidgevoelige voorzieningen. Daarbij is het echter van belang dat er voldaan wordt aan het beleid hogere waarden geluid en dat er in ieder geval één geluidluwe gevel bij woningen wordt gerealiseerd (geluidluw = een belasting gelijk aan of lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB) en dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte van minimaal 6 m². Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en zijn toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning (door een verwijzing in de regels van het bestemmingsplan). De voorwaarde van de geluidluwe buitenruimten gaat ook gelden voor kinderdagverblijven, conform het collegebesluit van 19 februari 2013.

In sommige gevallen is het niet mogelijk om een hogere waarde vast te stellen, conform de berekende geluidbelasting, omdat de maximale ontheffingswaarde lager ligt dan de berekende geluidbelasting. Dit speelt een rol in de geluidzone van de A12. Binnen de geluidzone van de

A12 zijn geen woningen toegestaan, maar eventueel wel geluidgevoelige voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen alleen gerealiseerd worden indien er geluidwerende maatregelen worden getroffen, zoals bijvoorbeeld een zogenoemde dove gevel of dat uit nadere onderzoek blijkt dat de uiteindelijke geluidbelasting maximaal 53 dB bedraagt.

Financiën

Op 29 mei 2013 is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Breevast en de gemeente Zoetermeer. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplan in procedure brengt ten behoeve van de ontwikkeling van de Boerhaavelaan. De ontwikkelaar zal de bouwplannen volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico (laten) uitvoeren. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de fasering van verschillende bouwplannen. Ook is afgesproken dat toekomstige openbare ruimte door de ontwikkelaar wordt ingericht en daarna aan de gemeente wordt overgedragen. In de overeenkomst zijn ook bepalingen opgenomen over de eigendomsoverdracht van gronden.

Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening (planschade) en overige vormen van schade. Ook de bijdrage voor de gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen zijn geregeld.

Communicatie, participatie en inspraak

Breevast heeft in het verleden reeds een ontwikkelplan opgesteld, waarin de voorziene ontwikkeling is beschreven. Van het ontwikkelplan is ook een maquette gemaakt, die verschillende malen aan omwonenden is gepresenteerd. Het ontwikkelplan is in 2007 en, na aanpassing, in 2011 gepresenteerd aan omwonenden. Op 4 juni 2013 heeft opnieuw een informatieavond plaatsgevonden, waar het ontwikkelplan en de maquette nogmaals aan omwonenden zijn gepresenteerd, samen met het inmiddels opgestelde beeldkwaliteitsplan. Daarbij is de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen naar aanleiding van het ontwikkelplan. Op 3 september 2013 heeft het college de beantwoording van de inspraakreacties vastgesteld.

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure. Iedereen heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan, ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid.

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden geluid tegen deze besluiten in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Ook wordt het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, ter inzage gelegd. De tervisielegging gebeurt op grond van de bepalingen uit de Participatie- en inspraakverordening. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.