

Raadsbesluit nr. DOC-2016-001765 vaststelling bestemmingsplan Voorweg 163

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 april 2016

Besluit:

1. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Voorweg 163.
3. In te stemmen met de aanpassingen in het bestemmingsplan Voorweg 163, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen.
4. Het bestemmingsplan Voorweg 163 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan Voorweg 163 met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00042-0003 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (GBKZ) met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00042 als ondergrond is gebruikt. Tevens wordt de volledige verbeelding van het bestemmingsplan Voorweg 163 zoals opgenomen in de bijlage 3 van dit besluit.
6. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Voorweg 163 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 de kosten van het bestemmingsplan via de Legesverordening worden verhaald en het risico van planschade via een verhaalsovereenkomst planschade wordt afgewenteld op aanvrager.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of 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 4 juli 2016

de griffier,

drs. R. Blokland MCM

de voorzitter,

Ch.B. Aptroot

Gewijzigde Nota van aanpassingen d.d. 17 juni 2016

Overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 163

De wijzigingen van het bestemmingsplan Voorweg 163 naar aanleiding van ingekomen zienswijzen betreffen:

Regels

1. Artikel 4 lid 3.3 (voorwaardelijke verplichting) is aangevuld met sub b.
 - a. De bouw van de twee vrijstaande woningen is niet eerder toegestaan dan nadat is voorzien in een geluidwerende voorziening, bestaande uit een wal met een hoogte van 2 meter met daarop een scherm van 1 meter, zoals die is aangegeven aan de oostzijde van het perceel langs een groot deel van de perceelgrens met het perceel Voorweg 161 (bijlage1 van de regels).
 - b. Tussen enerzijds de vloerhoogte van de begane grond van de dichtstbij zijnde vrijstaande woning en anderzijds de bovenkant van de geluidwerende voorziening moet 3 meter verschil zitten. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet dit verschil van 3 meter worden aangetoond.
2. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is een definitie voor vloerhoogte toegevoegd. Deze luidt als volgt: Hoogte van de afgewerkte vloer van de begane grond. Indien er sprake is van verschillende vloerhoogten van de begane grond dan wordt uitgegaan van de hoogste vloerhoogte.

Toelichting

3. De wijzigingen in de regels zijn in de toelichting verwerkt.

Raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Voorweg 163
Zaaknummer -2016-000057
Documentnummer DOC-2016-001765
Versie
Auteur Hortensius IJ.
i.j.hortensius@zoetermeer.nl
079-3469728079-3469728
Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.
Directeur Nood, R. van
Portefeuillehouder Rosier, M.J.
Medeverantwoordelijke(n)

Behandelschema	[N.v.t.]
	2016-04-19 : Burgemeester en Wethouders
	2016-05-17 : Raadscommissie - Stad
Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Inrichting van de stad
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Op 16 september 2013 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 163 vastgesteld en besloten dit ontwerp ter inzage te leggen. Tevens hebben zij besloten om op grond van artikel 6, lid 4 van de Participatie- en inspraakverordening geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder hebben zij besloten om op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden. De gemeenteraad is op 21 juli 2014 geïnformeerd over de voortgang van het bestemmingsplan. Op 13 oktober 2015 hebben burgemeester en wethouders een ontwerpbesluit voor de vaststelling van hogere waarden geluid vastgesteld.
Samenvatting	Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Voorweg 163 te Zoetermeer en verandert de agrarische bestemming in een woon- en groenbestemming. Daarbij kunnen op het perceel twee nieuwe woningen worden gebouwd als compensatie voor het ter plaatse slopen van 2000 m ² aan opstallen (op grond van de provinciale Ruimte voor ruimteregeling 2013). Tevens kunnen in de bestaande boerderij maximaal 4 woningen worden ondergebracht. Van 6 november 2015 tot en met 27 december 2015 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en het inspraakbesluit ter inzage gelegen. Enkel tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarden geluid is inmiddels overeenkomstig het ontwerp vastgesteld door burgemeester en

	wethouders. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend door het naastgelegen watersportbedrijf van Zelst, Voorweg 161 en door de gemeente binnen de termijn ontvangen op 7 december 2015. In dit voorstel wordt ingegaan op de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en wordt voorgesteld over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan en hogere waarden besluit geluid.
Bijlagen + locatie	1. Nota Zienswijzen 2. Nota van aanpassingen 3. Bestemmingsplan Voorweg 163

Toelichting

Probleemstelling en kader

In 2013 heeft de fam. J.W. Groenewegen, p/a Geerweg 8, 2381 LT te Zoeterwoude een aanvraag ingediend tot vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Voorweg 163. Door verkoop van het perceel Voorweg 163 is deze aanvraag in 2015 in andere handen overgegaan.

Voorweg 163 betreft een eerder agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd als gevolg van de plannen voor de Nieuwe Driemanspolder. Het bestemmingsplan verandert de agrarische bestemming van het perceel in een woon- en groenbestemming. Op het perceel kunnen twee nieuwe woningen worden gebouwd als compensatie voor het ter plaatse slopen van ruim 2000 m² aan opstallen (op grond van de provinciale Ruimte voor ruimteregeling 2013). In de bestaande boerderij kunnen maximaal 4 woningen worden ondergebracht. Deze ontwikkeling past binnen de vastgestelde Visie Voorweg, waarbij gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten. Door het slopen van ruim 2000 m² agrarische opstallen wordt op het perceel meer ruimte en openheid gecreëerd en wordt beduidend minder teruggebouwd dan nu aanwezig is. De plek van de twee nieuwe woningen is zorgvuldig bepaald en houdt rekening met de positie van bestaande bebouwing. De doorzichten over het erf zijn behouden waardoor de impact op de Voorweg minimaal is. De oorspronkelijke boerderij, een monument, blijft behouden en krijgt na renovatie nieuwe betekenis als woonboerderij voor meer wooneenheden.

Van 6 november 2015 tot en met 27 december 2015 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid en het inspraakbesluit ter inzage gelegen. Enkel tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarden geluid is inmiddels overeenkomstig het ontwerp vastgesteld door burgemeester en wethouders. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend door het naastgelegen watersportbedrijf van Zelst, Voorweg 161 en door de gemeente binnen de termijn ontvangen op 7 december 2015.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In de Nota zienswijzen is nader ingegaan op deze zienswijzen. Op een enkel onderdeel wordt de zienswijze gegrond verklaard en voor de andere onderdelen ongegrond.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een enkel onderdeel aangepast. De wijziging heeft betrekking op de planregels en plantoelichting. De plankaart is niet gewijzigd. In de wijziging wordt veilig gesteld dat de geluidwerende voorziening ten opzichte van de te bouwen woningen een hoogte heeft van 3 meter.

Financiën

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro voorzien. In afwijking daarvan bepaalt artikel 6.12, lid 2 Wro dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, bijvoorbeeld als de kosten anderszins worden verhaald.

De kosten van de bestemmingsplanherziening op aanvraag zijn verhaald via de Legesverordening. Het betreft verder een ontwikkeling op particuliere gronden waarvoor door

de gemeente geen uitvoeringskosten worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan is derhalve niet vereist. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

Eventuele planschaderisico's komen voor rekening van aanvrager. Hiertoe is met aanvrager(s) een verhaalsoverkomst planschadevergoeding afgesloten.

Samenspraak en Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit openbaar bekend gemaakt in o.a. de Staatscourant. Vervolgens staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om tegen het vastgestelde bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorweg 163

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2015 (in verband met de feestdagen) ruim zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend. Deze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daar waar vermeld, is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Zienswijze Van Zelst, watersportbedrijf, Voorweg 161	Gemeentelijke reactie
1. Niet duidelijk is wat met lokaal maaiveld wordt bedoeld en wat het grondpeil is waar de nieuwe woningen worden gebouwd. Indien niet vanaf huidig maaiveld wordt gebouwd dan worden wij beperkt in onze bedrijfsuitoefening en komt van Zelst watersport B.V. in een nadeliger positie te verkeren.	In het akoestisch rapport Activiteitenbesluit dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen wordt uitgegaan dat vanaf lokaal maaiveld wordt gebouwd. Wat het grondpeil is ter plaatse van het maaiveld is echter niet vastgelegd met meetgegevens, bijvoorbeeld t.a.v. NAP. Vast staat dat het maaiveld afloopt vanaf de hogere ligging van de Voorweg. Duidelijk is ook dat het grondpeil waarop woningen worden gebouwd in relatie tot de geluidwerende voorziening van belang is voor de akoestische situatie voor een woning. Teneinde zeker te stellen dat t.o.v. de woningen een geluidwerende voorziening van 3 meter hoogte wordt aangehouden, zal een aanvullende bepaling in de regels worden opgenomen dat tussen grondpeil van de woningen en de bovenkant van de geluidwerende voorziening 3 meter verschil moet zitten. Deze aanvulling is opgenomen in artikel 4.3.3. (voorwaardelijke verplichting) van de regels, alsmede in de toelichting vermeld. De zienswijze wordt gegrond verklaard.
2. Opgemerkt wordt dat het onmogelijk is om afspraken te maken tussen bevoegd gezag en het watersportbedrijf over wanneer, waaraan en met welk gereedschap gewerkt zal worden.	Deze zienswijze verwijst naar het akoestisch rapport in het bestemmingsplan waarin wordt aangegeven dat de geluidbelasting bij de woningen die in de bestaande boerderij kunnen worden gerealiseerd de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit overschrijdt. Hierover wordt het volgende opgemerkt. In het akoestisch onderzoek wordt ingegaan op de representatieve bedrijfssituatie, de afwijkingen daarop en de incidentele bedrijfssituatie. Uit de berekeningen in het akoestisch rapport blijkt dat de geluidnormen van het Activiteitenbesluit <u>met</u> de geluidwerende voorziening niet worden overschreden door de

	representatieve geluidproductie van het bedrijf. Ook regelmatig voorkomende afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie, zoals het proefdraaien van 200 pk motor in de dagperiode, vormen geen probleem. Incidentele werkzaamheden in de avondperiode zijn dat echter wel. Zowel de bestaande als de nieuwe woningen die in de bestaande boerderij kunnen worden ondergebracht ondervinden hiervan relatief hoge geluidniveaus die niet in overeenstemming zijn met de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. In verband met de incidentele werkzaamheden in de avondperiode is het nodig nadere afspraken te maken tussen het watersportbedrijf en het bevoegde gezag, te weten de Omgevingsdienst Haaglanden. De ODH heeft de overschrijdingen van het Activiteitenbesluit reeds eerder gemeld bij het watersportbedrijf, zodat het watersportbedrijf maatregelen kan treffen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3. Van Zelst is gebaat bij een kettingbeding waarin aan de toekomstige bewoners van de woningen op het perceel Voorweg 163 wordt uitgelegd dat geluidhinder kan worden verwacht in de omgeving en van het naastgelegen bedrijf.	Een kettingbeding is niet iets wat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Verder dient als eerste het watersportbedrijf zich te houden aan de regels, in dit geval die van het Activiteitenbesluit, opdat de geluidbelasting voldoet aan de geluidnormen. Zowel het watersportbedrijf als de omwonenden zijn gebaat bij duidelijkheid over de geluidssituatie. Nadere afspraken over incidentele werkzaamheden in de avondperiode tussen het watersportbedrijf en de ODH kunnen de gevraagde duidelijkheid brengen en zijn noodzakelijk om de geluidbelasting in overeenstemming te brengen met de normen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
4. Er is niets geregeld over het onderhoud van de sloot en de aardenwal met daarop geplaatst scherm. Dit onderhoud moet plaatsvinden door de toekomstige bewoners van het perceel Voorweg 163.	Onderhoud van de sloot, de geluidwal, over de sloot hangende takken e.d. zijn geen aspecten die thuis horen in het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
5. Verzocht wordt bij de situering van een eventuele mantelzorgwoning op het perceel Voorweg 163 rekening te houden met mogelijke geluidhinder van het naastgelegen watersportbedrijf.	Er is een landelijke regeling voor mantelzorgwoningen, die deels vergunningsvrij kunnen worden gebouwd (uitbreiding van een hoofdgebouw of nieuw bijgebouw behorende een hoofdgebouw, zie lid 3 artikel 2 Besluit omgevingswet). Deze categorie mantelzorgwoningen kunnen niet in het bestemmingplan worden uitgesloten. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6. Van Zelst behoudt zich het recht voor een planschadeclaim in te dienen wanneer mocht blijken dat het bedrijf gehinderd is in zijn	Mogelijke planschadekosten komen op grond van een zogenaamde verhaalsovereenkomst voor rekening van de aanvrager van het bestemmingsplan. Deze opmerking wordt voor

bedrijfsvoering.	kennisgeving aangenomen, danwel als zienswijze ongegrond verklaard.
7. Verzocht wordt rekening te houden met de bovenstaande punten en zo nodig het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Zie voorgaande punten.