

B&W voorstel

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef
Zaakid	2024-048475
Versie	
Auteur	
Gemeentesecretaris	
Afdelingshoofd	
Portefeuillehouder	
Medeverantwoordelijke(n)	

Behandelschema		B&W vergadering: 11 juni 2024					
Uiterste behandeldatum (+ reden)		11 juni 2024 in verband met de tijdige terinzagelegging van het vaststellingsbesluit.					
Programma(s)		Programma 7 Inrichting van de stad					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☐

Eerdere besluitvorming	19 december 2023: collegebesluit ontwerpwijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef 20 december 2023: raadsmemo ontwerpwijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef
Samenvatting	Voor de locatie Vaartdreef 115 is een woningbouwplan van Vidomes in ontwikkeling met maximaal 234 appartementen en maximaal 541 m2 ondergeschikte maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Door Vidomes is op 5 juli 2023 en op 16 januari 2024 een participatiebijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden zijn meegenomen in deze plannen. De plannen betreffen renovatie en transformatie van het oude verzorgingstehuis en nieuwbouw van een woontoren. Het renovatiedeel (deelproject 1) is al afgerond. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Voor de volledigheid wordt dit deelproject wel meegenomen in dit wijzigingsplan. In het bestemmingsplan Seghwaert 2006 is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan het college onder voorwaarden de maatschappelijke bestemming wijzigen in een gemengde bestemming waarbinnen onder andere woningen en dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het plan van Vidomes voldoet aan alle voorwaarden die zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid. Het college kan dus

	gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 9 lid 5.2 van dit bestemmingsplan. Omdat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de regelgeving volgens de oude Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid hebben voor zes weken ter inzage gelegen (29 december 2023 tot en met 9 februari 2024) voor zienswijzen. Er zijn 9 zienswijzen ontvangen, die in concept beantwoord zijn in de Nota van beantwoording Zienswijzen (bijlage 6). De zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte aanpassingen aan het wijzigingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen gedaan en zijn er een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan in het besluit Hogere waarden geluid. Het wijzigingsplan wordt nu samen met de beantwoording van de zienswijzen en het besluit Hogere waarden geluid aan het college voorgelegd ter besluitvorming.
Bijlagen	1. Besluit Hogere waarden geluid 2. Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef – Toelichting 3. Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef – Bijlagen bij de toelichting 4. Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef – Regels 5. Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef – Verbeelding (plankaart) 6. Nota van beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef 7. Nota van aanpassingen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef

Te nemen besluit

1. Het besluit Hogere waarden geluid gewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef vast te stellen om de bouw van maximaal 234 woningen en maximaal 541 m2 dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.
3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan door te voeren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef.
4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
5. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef.
6. Het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00115-0003) digitaal vast te stellen.
7. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met nummer o_NL.IMRO.0637.BP00115) als ondergrond te gebruiken.
8. De volledige verbeelding van het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef op papier vast te stellen.
9. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is.
10. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Voor de locatie Vaartdreef 115 is een woningbouwplan in ontwikkeling. Vidomes wil het oude verzorgingstehuis 't Seghe Waert herontwikkelen om zo maximaal 234 sociale huurwoningen en maximaal 541 m2 maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen te realiseren. Door Vidomes is op 5 juli 2023 en op 16 januari 2024 een participatiebijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden zijn meegenomen in de plannen.

De herontwikkeling wordt binnen drie deelprojecten gerealiseerd:

- Deelproject 1: renovatie van 50 bestaande woningen, inpandig uitbreiden van vijf woningen en het plaatsen van een opbouw met vijf woningen. Voor dit deelproject is op 11 april 2022 al een omgevingsvergunning verleend en zijn de werkzaamheden afgerond. De woningen zijn al opgeleverd. Voor de volledigheid wordt dit deelproject wel meegenomen in het wijzigingsplan.
- Deelproject 2: transformatie van - en het plaatsen van een dakopbouw met woningen op - het bestaande verzorgingstehuis naar maximaal 129 woningen. Dit deelproject heeft een maximale bouwhoogte van 16,5 meter (dit was in het bestemmingsplan Seghwaert 2006 maximaal 13 meter). De nieuwe bouwhoogte past binnen de voorwaarden over de maximale bouwhoogte in de wijzigingsbevoegdheid.
Binnen dit deelproject worden ook de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen gerealiseerd. Het gaat hier bijvoorbeeld om ondersteunende zorg, activiteiten en ontmoetingen voor de bewoners van dit project en ook de buurt. De activiteiten zijn gericht op het vergroten van maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid.
- Deelproject 3: realisatie van een nieuw appartementencomplex met maximaal 45 woningen. Dit gebouw wordt maximaal 29 meter hoog en voldoet aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid over de maximaal toegestane bouwhoogte.



Afbeelding 1: Overzicht van de deelprojecten gezien vanuit de Vaartdreef richting de Australiëweg (NB Dit is een indicatie. Over de precieze uitwerking van de plannen binnen de kaders van het wijzigingsplan wordt nog nagedacht).

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is aanpassing van het bestemmingsplan Seghwaert 2006 nodig. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Hier kan nog gebruik van worden gemaakt ondanks de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het overgangsrecht van de Omgevingswet regelt namelijk dat wanneer een ontwerpwijzigingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, het plan volgens het oude recht kan worden vastgesteld. Dat is hier het geval.

Het ontwerpwijzigingsplan en het besluit Hogere waarden geluid hebben ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Er zijn 9 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef. In de Nota van beantwoording Zienswijzen (Bijlage 6) worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en van een antwoord voorzien. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, maar er zijn wel een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Alle aanpassingen in het wijzigingsplan en het besluit Hogere waarden geluid staan in de Nota van aanpassingen (bijlage 7).

Het college kan nu overgaan tot besluitvorming over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het wijzigingsplan en het besluit Hogere waarden geluid. Doordat het hier gaat om een wijzigingsplan is het college bevoegd om dit plan vast te stellen.

Beoogd effect

Met het voorstel wordt beoogd om de woningbouwontwikkeling op de locatie planologisch mogelijk te maken. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Zoetermeer en leidt tot een passende herinvulling van een leegstaand verzorgingstehuis op een aantrekkelijke locatie.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het besluit Hogere waarden geluid gewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef vast te stellen om de bouw van maximaal 234 woningen en maximaal 541 m2 dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.
3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan door te voeren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota van aanpassingen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef.
4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
5. De ingediende zienswijzen te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef.
6. Het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00115-0003) digitaal vast te stellen.
7. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met nummer o_NL.IMRO.0637.BP00115) als ondergrond te gebruiken.
8. De volledige verbeelding van het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef op papier vast te stellen.
9. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is.
10. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststelling is de volgende stap in de procedure

Het besluit Hogere waarden geluid is nodig om bouw van maximaal 234 woningen mogelijk te maken. Nadat het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen, is de volgende stap in de procedure om het besluit Hogere waarden geluid vast te stellen. Volgens artikel 110a Wet geluidhinder is het college hiertoe bevoegd.

1.2 Er is een aantal wijzigingen benodigd

Bij de verdere uitwerking zijn de plannen voor deelproject 2 en deelproject 3 op detail gewijzigd ten opzichte van de eerdere uitgangspunten. Dit is het gevolg van de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in de vergadering van 10 november 2023. Als gevolg hiervan zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- Toepassing van minder geluidafschermende voorzieningen op de bovenste verdieping van deelproject 3.
- Het realiseren van een dakopbouw met vier nieuwe woningen op het lage deel van deelproject 2, mede ten behoeve van een mooiere overgang van deelproject 2 naar deelproject 3.

Deze wijzigingen passen binnen het besluit Hogere waarden geluid dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. De vast te stellen hogere waarden geluid wijzigen hierdoor niet. Alleen tekstueel moet het besluit worden geactualiseerd. Omdat dit ondergeschikte wijzigingen zijn, kan het besluit Hogere waarden geluid gewijzigd worden vastgesteld. De ondergeschikte wijzigingen van het besluit Hogere waarden geluid zijn opgenomen in de Nota van aanpassingen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef (bijlage 7).

2.1 Vaststellen is nodig om het wijzigingsplan juridische werking te geven.

Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het wijzigingsplan vast te stellen. Het wijzigingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze een juridisch bindende werking krijgt. Op deze manier wordt de bouw van maximaal 234 woningen en maximaal 541 m² dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Het college is bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen redenen om niet vast te stellen.

Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan [Seghwaert 2006](#). Daarom is het college bevoegd om het bestemmingsplan aan te passen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het wijzigingsplan wordt beschreven dat er met het mogelijk maken van de woningen en maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen op de betreffende locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is getoetst aan relevant beleid en de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, bezonning, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren). Daarnaast is beschreven dat het wijzigingsplan financieel en maatschappelijk gezien uitvoerbaar is.

Ook geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen. Zie hiervoor de Nota van beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef (bijlage 6).

3.1 Er zijn redenen om te wijzigen

Een aantal zienswijzen geven aanleiding om het wijzigingsplan te wijzigen ten opzichte van het eerdere ontwerp. Ook zijn er ambtelijk redenen om aanpassingen aan de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan te doen. De toelichting van het wijzigingsplan is op een aantal onderdelen ook aangepast. Echter de aanpassingen in de toelichting zijn juridisch gezien geen wijziging van het wijzigingsplan.

Alle wijzigingen in de regels en de verbeelding zijn aangegeven in bijlage 7 'Nota van aanpassingen wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef'. Daarnaast zijn hierin ook de meeste wijzigingen in de toelichting opgesomd.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een veilige verkeersontsluiting en het in stand houden van het fietspad.
- De voorwaardelijke verplichting over het landschappelijke inpassingsplan is uit de regels van het wijzigingsplan verwijderd omdat dit juridisch onbedoelde gevolgen zou kunnen hebben. Er is in de anterieure overeenkomst al vastgelegd dat de gemeente een landschappelijk inrichtingsplan dient goed te keuren.
- Er zijn verschillende maximale bouwhoogtes opgenomen op de verbeelding om zo de bebouwing beter in te kaderen. De maximale bouwhoogtes die in het ontwerp wijzigingsplan stonden worden hierdoor niet overschreden, maar worden juist verlaagd. Zo geldt nu bijvoorbeeld aan de randen van deelproject 2 een maximale bouwhoogte van 13 m (dit was 16,5 m in het ontwerp wijzigingsplan).
- Om het wijzigingsplan beter juridisch in te kaderen is er aan de regels een Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging toegevoegd.
- Actualisering van voorbeelden in de toelichting over de landschappelijke inpassing van parkeerplaatsen in de buitenruimte.
- Uit de toelichting is verwijderd dat er mogelijk wordt afgeweken van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 omdat dit niet meer het uitgangspunt is.
- In hoofdstuk 2 van de toelichting zijn de onderdelen 'stedenbouwkundige inpassing' en 'bezonning' toegevoegd.

4.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn (29 december 2023 tot en met 9 februari 2024) ingediend en daarmee ontvankelijk.

5.1 De zienswijzen moeten worden beantwoord.

In de Nota van beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Seghwaert 2006 - Vaartdreef zijn de zienswijzen opgenomen, beoordeeld en beantwoord. Deze nota is als bijlage 6 bij dit voorstel gevoegd. Samenvattend zijn dit de belangrijkste thema's uit de zienswijzen:

- Parkeren:
Men maakt zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen dat bij dit plan gerealiseerd zal worden en is bang dat dit leidt tot extra parkeerproblemen in de wijk.
Bij de beantwoording is uitgelegd dat het bouwplan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. In het ontwerp wijzigingsplan stond dat Vidomes mogelijk een ontheffing wil aanvragen om af te wijken van de parkeernormen, zodat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit is uit de stukken van het wijzigingsplan gehaald omdat dit niet meer het uitgangspunt is.
- Verkeersveiligheid:
Een zorg van de indieners van de zienswijzen is dat door het plan de verkeersveiligheid voor autoverkeer, fietsers en voetgangers verslechtert.
Bij de beantwoording is uitgelegd dat er onderzoek is gedaan naar de verkeersgeneratie en hoe dit afgewikkeld kan worden. Uit dat onderzoek blijkt dat de omliggende wegen de extra verkeersgeneratie goed kunnen opvangen. Ook het opheffen van de rechtsafer van de Vaartdreef leidt volgens het onderzoek niet tot problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling. Daarnaast zijn er veilige oversteekplaatsen aanwezig voor voetgangers en fietsers.
- Groene inpassing:
De zienswijzen gaan in op de groene inpassing van de benodigde parkeerplaatsen. Men is bang dat met het vereiste aantal parkeerplaatsen bij maximale invulling van het programma (155 parkeerplaatsen bij 234 woningen en 541 m2 dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen) geen ruimte is voor groen.
Bij de beantwoording is uitgelegd dat er een landschappelijk inrichtingsplan wordt gemaakt door Vidomes in samenwerking met de gemeente, waarin de inpassing van de parkeerplaatsen in de buitenruimte een groot aandachtspunt is. De gemeente hecht

waarde aan groen op deze locatie en zal het inrichtingsplan pas goedkeuren op het moment dat de parkeerplaatsen en de bebouwing goed landschappelijk zijn ingepast. Het inrichtingsplan maakt echter geen onderdeel uit van deze procedure. Wel zal de omgeving hier nog bij worden betrokken door Vidomes.

Daarnaast is aangegeven dat de te kappen bomen zullen worden gecompenseerd in het plangebied of in korte nabijheid daarvan.

- Stedenbouwkundige inpassing:

Volgens de zienswijzen past de voorgenomen bebouwing niet in het beeld van de wijk omdat Seghwaert een wijk is waar veel kleinschalige bebouwing voorkomt.

Bij de beantwoording is aangegeven dat de bebouwing op deze locatie passend is in het straat- en bebouwingsbeeld. De locatie is gelegen langs de Australiëweg waarlangs hogere bebouwing passend is. Daarom is het woongebouw van deelproject 3 ook richting de Australiëweg gesitueerd. De lagere bebouwing van deelproject 2 en deelproject 1 zijn meer richting de wijk Seghwaert gesitueerd.

- Impact van ontwikkeling op de omgeving:

Er is in de zienswijzen kritiek op het plan, met name op de hoeveelheid woningen, de massaliteit van het plan en de impact die het heeft op de omgeving.

Bij de beantwoording is aangegeven dat er onderzoek is gedaan naar de relevante milieuthema's en dat er is gekeken naar de aspecten stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersveiligheid en parkeren. De conclusie is dat de impact op de omgeving niet onevenredig groot is en dat het project inpasbaar is op de locatie.

Bij de beantwoording is aangegeven wanneer een zienswijze aanleiding is geweest tot aanpassing van onderdelen van het wijzigingsplan.

6.1 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).

7.1 Grootchalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting.

Het is in beginsel verplicht om de Grootchalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor de wijzigingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het wijzigingsplan is gebruikt. (Wet basisregistratie grootchalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

8.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is een wettelijke verplichting.

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).

9.1 Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Hiervan is sprake bij het wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef.

Dit betekent dat bij het instellen van beroep de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Hierdoor kan de eventuele beroepsfase sneller doorlopen worden.

9.2 Het vermelden dat de Chw van toepassing is, is wettelijk verplicht.

Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een wijzigingsplan 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 Chw van toepassing is.

10.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen 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 ten aanzien van 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 Vidomes. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kantttekeningen

5.1 Er is een risico op een beroepsprocedure

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

Het is echter aan het college om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen over de zienswijzen en het wijzigingsplan vast te stellen. In dit geval geven de zienswijzen geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen. Er wordt wel een aantal wijzigingen voorgesteld.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst met Vidomes gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)

Er zijn geen gevolgen of risico's ten aanzien van dit onderdeel.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Vidomes heeft op 5 juli 2023 en 16 januari 2024 een participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze participatiebijeenkomsten zijn de plannen aan omwonenden gepresenteerd en zijn reacties verzameld. Deze bijeenkomsten hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van de plannen. Zo is het aantal bouwlagen van deelproject 3 (het nieuw te bouwen appartementengebouw) in eerste instantie teruggebracht van 15 naar 10. Vervolgens is het plan nog verder aangepast en teruggebracht naar 9 bouwlagen met een ondergrondse laag. Daarnaast zal Vidomes na de vaststelling van het wijzigingsplan nog een participatiebijeenkomst organiseren en wordt de omgeving betrokken bij het proces van het inrichtingsplan.

Belanghebbenden en omwonenden worden door Vidomes op de hoogte gehouden van de stappen die tijdens deze procedure worden genomen, maar ook na de procedure naar verdere uitwerking tot omgevingsvergunning.

Indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten in een ambtelijke hoorzitting. Een aantal indieners heeft hiervan gebruik gemaakt. Aanvullende punten die uit de mondelinge toelichting naar voren kwamen zijn in de Nota van beantwoording Zienswijzen opgenomen. Ook worden de indieners van zienswijzen door middel van een brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het wijzigingsplan en de beantwoording van hun zienswijze.

Na vaststelling van het wijzigingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van de stukken en de mogelijkheid om beroep in te dienen worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Duurzaamheid

Bij de nadere uitwerking van de woningen binnen het juridische planologische kader dat met het wijzigingsplan wordt geboden, wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. De woningen zullen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en het Bouwbesluit. De gebouwen worden aardgasloos gerealiseerd en op de daken komen zonnepanelen te liggen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij de uitwerking van de deelprojecten naar een omgevingsvergunning heeft Vidomes, naast dat er wordt voldaan aan de eisen voor toegankelijkheid uit het Bouwbesluit, ambities met betrekking tot toegankelijkheid.

Deelproject 2:

- De woningen voldoen zoveel mogelijk aan de eisen WoonKeur bestaande bouw, rollatorgeschikt, daar waar mogelijk wordt voldaan aan de eisen WoonKeur nieuwbouw basispakket.
- De algemene ruimten en de maatschappelijke ruimten zal Vidomes zoveel mogelijk uitwerken met de eisen WoonKeur nieuwbouw basispakket en de eisen voor toegankelijkheid.
- In het plan zijn stallingsplekken met oplaadmogelijkheid voor scootmobielen opgenomen.
- In de gemeenschappelijke ruimte wordt een mindervalide toilet gerealiseerd.

Deelproject 3:

- De woningen en het woongebouw voldoen aan de eisen WoonKeur nieuwbouw basispakket. Dit betekent dat ze levensloopbestendig zijn. De algemene ruimten zijn met dit eisenpakket rolstoeltoegankelijk. De woningen zijn rollatortoegankelijk én in de plattegronden is ook voldoende ruimte om deze eenvoudig aan te passen aan gebruik met een rolstoel.
- De woningen krijgen een individuele berging in de kelder die geschikt is voor het stallen en opladen van een scootmobiel of elektrische fiets.

Inrichting openbaar gebied:

Er wordt gebruik gemaakt van het Programma Van Eisen (PVE) van de gemeente Zoetermeer. Vidomes maakt voor de uitwerking nadere afspraken over de toegankelijkheidseisen voor zover die nog niet zijn opgenomen.

Vidomes heeft de plannen reeds gepresenteerd aan de Toegankelijkheidsraad en de VAC. Ook zullen deze partijen bij de verdere uitwerking naar een omgevingsvergunning worden betrokken.

Rapportage en evaluatie

Planning

Binnen twee weken na vaststelling van het wijzigingsplan zal het besluit bekend worden gemaakt. Gevolgd door zes weken terinzagelegging. Tijdens deze periode staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vidomes zal om uitvoering te geven aan het bouwplan nog een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanvragen. Omdat Vidomes niet heeft gekozen voor het toepassen van de coördinatieprocedure, zal tegen het besluit op de omgevingsvergunning ook bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk zijn. Dat houdt in dat het op dit moment moeilijk valt in te schatten

wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt en wanneer er gestart kan worden met de bouw.

Indien beroep bij de Raad van State wordt ingesteld tegen het vastgestelde wijzigingsplan, is de verwachting dat er pas na ca. 1 jaar een uitspraak is.

Er kan worden gesteld dat in het geval er beroep wordt ingesteld tegen zowel het wijzigingsplan als bezwaar, beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning, er niet eerder duidelijkheid zal zijn dan in 2026/2027.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.