

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Zilverstraat 2023-036758
Auteur	Wietse Kraaijeveld / Fay ten Berge +31793469363 / +31793468109 W.Kraaijeveld@zoetermeer.nl / F.A.ten.Berge@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegebesluit bij Raadsvoorstel Hotel Van der Valk Zoetermeer d.d. 28 mei 2019 (ondertekening koopovereenkomst) Raadsvoorstel Hotel Van der Valk Zoetermeer d.d. 24 juni 2019 Collegevoorstel Voorontwerp bestemmingsplan Zilverstraat Zoetermeer d.d. 13 juli 2021 Collegebesluit Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning Zilverstraat (Van der Valk) d.d. 21 februari 2023
Samenvatting	Voor het plangebied van het bestemmingsplan Zilverstraat is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van een hotel met vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten en een casino mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft hiervoor ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan Zilverstraat en de ontwerpomgevingsvergunning zijn op 21 februari 2023 in het college tegelijkertijd vastgesteld. Vanaf 3 maart 2023 zijn alle stukken gedurende 6 weken gelijktijdig ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er is 1 zienswijze ontvangen, die in concept beantwoord is in de Nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat, zie bijlage 4.16. De zienswijze heeft geleid tot een aantal ondergeschikte aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt nu samen met de beantwoording van de zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Daarna kan het college overgaan tot besluitvorming over de omgevingsvergunning. In het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure worden de besluiten wederom tegelijkertijd ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.
Bijlagen	1. Bestemmingsplan Zilverstraat, plantoelichting 2. Bestemmingsplan Zilverstraat, planregels 2.1 Staat van horeca-activiteiten 3. Bestemmingsplan Zilverstraat, planverbeelding 4. Bestemmingsplan Zilverstraat, bijlagen 4.1 tm 4.16 4.1 Behoeftedonderzoek 4.2 Advies Metropoolregio

	4.3	Memo verkeer Zilverstraat
	4.4	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
	4.5	Bodemonderzoek
	4.6	Watertoets
	4.7	Onderzoek externe veiligheid (deel 1)
	4.8	Onderzoek externe veiligheid (deel 2)
	4.9	Quickscan Wet natuurbescherming
	4.10	Onderzoek stikstofdepositie
	4.11	Windhinderonderzoek
	4.12	Onderzoek effecten windpark
	4.13	Akoestisch onderzoek
	4.14	Nader Bodemonderzoek
	4.15	Nota van beantwoording vooroverleg- en participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan Zilverstraat
	4.16	Nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat

Raadsbesluit

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Zilverstraat
2023-036758

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023

besluit

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze op het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat';
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren zoals aangegeven in de 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat';
4. Het bestemmingsplan Zilverstraat gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Zilverstraat (met identificatienummer NL.1MRO.0637.BP00107-0003) digitaal vast te stellen alsmede de volledige verbeelding op papier vast te stellen;
6. De Grootchalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.1MRO.0637.BP00107) als ondergrond te gebruiken;
7. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zilverstraat eerder dan na zes weken bekend te maken;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep openstaat. Het 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 26 juni 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Tussen bedrijventerrein Lansinghage en woonwijk Rokkeveen ligt een onbebouwd perceel. Het voornemen bestaat om ter plaatse te voorzien in een Van der Valk hotel met vergader- en congreszalen, een restaurant, een wellness met zwembad en fitnessfaciliteiten en een casino. Er is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie nodig waarin de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' wordt vervangen door een bouwvlak met een Horeca bestemming. Binnen deze nieuwe bestemming 'Horeca' wordt het gebouw planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Het bouwvlak heeft een basishoogte van 20 m. Binnen het gebied met een specifieke functieaanduiding mag de maximale bouwhoogte voor 40% van het aanduidingsvlak maximaal 77 meter bedragen ten behoeve van de realisatie van de hoteltoren. De plantoelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing met alle benodigde onderzoeken. De onderzoeken tonen aan dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Op 13 juli 2021 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan 'Zilverstraat', het starten van het wettelijk vooroverleg en het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure. Ook is een raadsmemo vastgesteld waarin de raad om aandachtspunten is gevraagd. Er zijn enkele aandachtspunten ontvangen. Met een [raadsmemo](#) is een terugkoppeling gegeven wat er met de aandachtspunten is gedaan.

Het college heeft vervolgens op 21 februari 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning en deze gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (van 3 maart tot en met 13 april 2023). Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend die zich zowel richt tegen het bestemmingsplan als op de omgevingsvergunning. De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bouwplan, het programma en het bestemmingsplan. Wel worden enkele aanpassingen aan de toelichting en bijlagen bij de toelichting voorgesteld. Het college heeft een voorstel voor beantwoording van de zienswijze beschreven in de bijgevoegde 'nota beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen'.

In deze nota treft u ook de voorgestelde wijzigingen aan die doorgevoerd kunnen worden in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is het voorstel om de toelichting aan te vullen met een aanvulling op het werkingsgebied van de 30 graden regel (stedenbouwkundige inpassing), een aanvullende beschouwing over het effect van het huidige ontwerp bouwplan op het aspect windhinder en een beperkte aanpassing op het onderdeel luchtkwaliteit.

De raad kan nu overgaan tot besluitvorming over de ingediende zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan de raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen. Daarna kan het college overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van het Van der Valk hotel aan de Zilverstraat wordt op deze binnenstedelijke locatie van Zoetermeer een hotel toegevoegd. Uit de beoordeling van het uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt dat het hotel met de uitgebreide geplande voorzieningen bijdraagt aan de diversiteit van hotels binnen Zoetermeer. Hotel Van der Valk zal naast de bestaande markt ook een sterke eigen markt creëren met faciliteiten die zij gaan bieden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;

2. De ingediende zienswijze op het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat';
3. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren zoals aangegeven in de 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat';
4. Het bestemmingsplan Zilverstraat gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Zilverstraat (met identificatienummer NL.1MRO.0637.BP00107-0003) digitaal vast te stellen alsmede de volledige verbeelding op papier vast te stellen;
6. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.1MRO.0637.BP00107) als ondergrond te gebruiken;
7. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zilverstraat eerder dan na zes weken bekend te maken;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de termijn ingediend

Het college heeft op 21 februari 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning en deze van 3 maart tot en met 13 april 2023 ter inzage gelegd (zes weken). De zienswijze is binnen deze termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 / 3.1 Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing toelichting / bijlagen bij de toelichting

De ingediende zienswijze is beoordeeld. Een aantal onderwerpen in de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zijn daarmee ongegrond. Wel geven enkele onderwerpen in de zienswijze aanleiding om in de toelichting en de bijlagen bij de toelichting enkele aanpassingen te doen, deze zienswijzen zijn gegrond.

De aanpassingen betreffen een actualisatie van het windhinderonderzoek en het herstellen van een omissie in de paragraaf over luchtkwaliteit.

De beantwoording van de zienswijzen en eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg hiervan is opgenomen in bijgevoegde 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat'.

4.1 De raad is aan zet om het bestemmingsplan vast te stellen

Nu een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en iedereen hierop heeft kunnen reageren, is het aan de raad om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de ingekomen zienswijze.

4.2 Bestemmingsplan treedt pas in werking nadat deze is vastgesteld

De raad op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Vaststelling is noodzakelijk om het bestemmingsplan een juridische status te laten verkrijgen. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn of, als een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, het moment waarop op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

4.3 Geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen

Met de ondergeschikte aangepaste toelichting van het bestemmingsplan ligt er een uitgebreide ruimtelijke motivering voor de ontwikkeling van het hotel met bijbehorende faciliteiten. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

5.1 / 6.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting

Het is op basis van de Wet en besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht om de digitale versie van het plan vast te stellen. Dit is de versie die voor iedereen zichtbaar is

op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het op grond van de Wet basisregistratie grootschalige topografie, het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt. In beginsel is dit de grootschalige basiskaart Zoetermeer. Tot slot is het op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplicht om ook de papieren versie van de verbeelding vast te stellen.

7.1 Er zijn geen provinciale belangen betrokken bij de wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na die vaststelling plaatsvinden. Uitzondering hierop is bij een gewijzigde vaststelling, waar in dit geval sprake van is (door de aanvullingen in de toelichting en de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan). Bij een gewijzigde vaststelling wordt het besluit tot vaststelling pas na zes weken na die vaststelling bekendgemaakt. Het college moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan direct verzenden naar gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland, zodat voor de provincie gelegenheid is om te reageren op de wijzigingen die zijn doorgevoerd. Als de provincie aangeeft geen opmerkingen te hebben op de wijzigingen, dan kan zij aangeven toestemming te verlenen tot het eerder publiceren van het bestemmingsplan dan na de genoemde zes weken.

8.1 Er kan worden afgezien van een exploitatieplan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen 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 t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd via de uitgifte van de gronden. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

2.1 Mogelijkheid tot instellen beroep bij de Raad van State

Indieners van een zienswijze kunnen het niet eens zijn met de beantwoording van hun zienswijze. De mogelijkheid staat voor hen open om bij de Raad van State een beroepsprocedure te starten. Het is echter aan de raad om met inachtneming van de zienswijzen een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Ook (rechts)personen die geen zienswijze hebben ingediend kunnen een beroepsprocedure starten bij de Raad van State, maar in dat geval moet de (rechts)persoon wel een belanghebbende zijn.

4.1 Een nieuw bestemmingsplan kan de basis vormen voor verzoeken tot planschade.

Nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunnen omwonenden een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente, bijvoorbeeld als zij van mening zijn dat door de nieuwe woningen meer schaduwwerking ontstaat op de bestaande woningen of de privacy wordt beperkt.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het vergoeden van eventuele planschade. In de koop- en realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over eventueel te vergoeden planschade.

Financiën

Er is in 2019 met Van der Valk een koop- en realisatieovereenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal is geregeld. De gronduitgifte vindt overigens plaats binnen de kaders van de

grondexploitatie Lansinghage. Deze is met de vaststelling van het MPG 2021 op 17 mei 2021 (RB 0637682957) geactualiseerd.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Op 29 november 2019 heeft het college de raad met een [memo](#) en [procesvoorstel](#) geïnformeerd over het te volgen participatietraject. In januari 2020 is het formele participatietraject gestart, met als doel de omgeving te informeren over het bouwplan, volume, situering en hoogte, daarnaast de omgeving te consulteren over het openbare gebied en de overlastbeperkende maatregelen. In het participatievoorstel is een opsplitsing gemaakt, zo is de omgeving eerst geïnformeerd over het tijdelijke casino en heeft zij op een later moment de mogelijkheid haar reactie te geven op het verder uitgewerkte bouwplan. De tweede participatieavond was op donderdagavond 23 september 2021 en had als onderwerp het ontwerp van het hotel en de openbare ruimte. Het sfeerverslag en presentaties zijn terug te vinden op de gemeentelijke website onder het project: <https://www.zoetermeer.nl/vandervalk>.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 maart tot en met 13 april 2023 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde 'nota van beantwoording zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Zilverstraat'. Voordat de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaatsvindt, wordt de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze op het bestemmingsplan mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie Stad.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn gecoördineerd voorbereid. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld tegen alle besluiten tezamen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van de stukken en de mogelijkheid om beroep in te dienen worden gepubliceerd via de gebruikelijke media zoals het Gemeenteblad en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Omdat sprake is van een gecoördineerde procedure worden beide besluiten gelijktijdig behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Tijdens de bouw en het gebruik van het hotel zal er aandacht zijn voor duurzaamheid. Er wordt naar gestreefd om verschillende duurzaamheidsaspecten toe te passen:

Duurzame energie

- Er wordt uitgegaan van een gasloos gebruik van het hotel;
- Gebruik maken van alternatieve energieopwekking, zoals PV panelen;
- Energiebesparende maatregelen zoals hergebruik warmte uit ventilatielucht;
- Hergebruik warmte die vrijkomt bij het koelingsproces, energiezuinige verlichting en;
- Tussenmeters kunnen bijdragen aan een vermindering van het energieverbruik.

Klimaat- en bodemdalingbestendig

- Bij de realisatie van het hotel zal er aandacht zijn klimaat adaptief bouwen;
- Groene daken en aanleg van een gescheiden riolering voor vuilwater en hemelwater.

Optimaal gebruik grondstoffen

- Bij de realisatie als het gebruik van het hotel circulaire bouw- en grondstoffen gebruiken;
- Bij de bouw zal naar een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) waarde van kleiner of gelijk aan 1 gestreefd worden;
- Het bouwafval zal tijdens de bouw gescheiden afgevoerd worden;

- Ook tijdens het gebruik van het hotel zal het bedrijfsafval gescheiden verzameld en afgevoerd worden.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. Het bouwplan voldoet aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt door de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan CROW-richtlijn 337 over toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Het project is opgenomen in de Voortgangsrapportage projecten. Totdat het afgerond is, zal in dit document periodiek over de voortgang worden gerapporteerd.

Planning

Over de voortgang van het project zal gerapporteerd worden in de periodieke voortgangsrapportage ruimtelijk-fysieke projecten.

De vervolplanning na vaststelling in de raad is als volgt:

Juli 2023:	Toezending besluit naar provincie Zuid-Holland
Augustus 2023:	Publicatie vaststelling bestemmingsplan
Augustus/september 2023:	Beroepstermijn tegen de gecoördineerde besluiten
Oktober 2023:	Verwachte inwerkingtreding bestemmingsplan (mits geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend)
Oktober 2023:	Onherroepelijk bestemmingsplan (bij geen beroep)
Oktober 2023:	Verwachte verlening omgevingsvergunning (bij geen beroep)
Vierde kwartaal 2023:	Start bouw (bij geen beroep)

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.