

Raadsvoorstel

Onderwerp	Digitale kaarten en grenzen Welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen en beschermde stadsgezichten
Zaakid	2022-085546
Auteur	Margriet Panman en Margot de Vaal +31793469642 M.Panman@zoetermeer.nl en M.M.de.Vaal@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Blansjaar Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	<ul style="list-style-type: none">- Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat- Beeldkwaliteitsplan Historische Linten - Voorweg en Zegwaartseweg- Beeldkwaliteitsplan Lintbebouwing Berkelseweg- Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Dorp- Beeldkwaliteitsplan Snowworld- Beeldkwaliteitsplan Huygensstraat/Voltastraat, Bedrijventerrein Oosterhage- Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart- Beeldkwaliteitsplan Villapark Parkeiland- Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan- Beeldkwaliteitsplan Palenstein- Welstandsnota Zoetermeer- Beschermde stadsgezichten Zoetermeer- Reclamenota 2019
Samenvatting	<p>Goede informatievoorziening is het fundament onder de Omgevingswet. Van belang is dat informatie voor iedereen toegankelijker wordt, onder andere door deze via internet beschikbaar te stellen. Daarom zijn, in de geest van de Omgevingswet, digitale kaarten/grenzen gemaakt van:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de twee belangrijkste kaarten uit de Welstandsnota,2. de grenzen van de beeldkwaliteitsplannen;3. de grenzen van de beschermde stadsgezichten. <p>De reden waarom deze digitale kaarten/grenzen ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, is dat het exact overnemen van de analoge kaarten/grenzen op een digitale kaart niet altijd mogelijk is. Dit komt vooral omdat bij de vertaling naar digitale kaarten, de oorspronkelijke analoge kaarten en grenzen moeten worden opgeblazen naar een veel grotere schaal. Verder liggen sommige grenzen midden over gebouwen/één perceel, waardoor er bijvoorbeeld twee welstandsintensiteiten gelden voor één woonadres of één gebouwencomplex. Dit leidt tot onduidelijkheid. Ook is in een aantal gevallen de aard van een gebied gewijzigd, sinds de</p>

	<p>vaststelling van de welstandsnota in 2012. Een voorbeeld hiervan is de CRM-locatie die van bedrijvenlocatie naar wonen is gewijzigd. Tot slot is de begrenzing van beeldkwaliteitsplannen niet altijd duidelijk bepaald bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan of sluiten de grenzen van de beeldkwaliteitsplannen niet aan op de kaarten in de welstandsnota. Dit alles levert onduidelijkheid op over de exacte ligging van grenzen en welke welstandscriteria van toepassing zijn.</p> <p>Met het tekenen van de digitale kaarten en grenzen worden geen inhoudelijke beleidsmatige wijzigingen nagestreefd, maar wel duidelijkheid, transparantie, goede toepasbaarheid, een actualisatie n.a.v. feitelijke veranderingen en kaarten/grenzen die onderling op elkaar zijn afgestemd. Dit leidt tot wijzigingen van de betreffende kaarten/grenzen.</p> <p>Het college is bevoegd om de beschermde stadsgezichten aan te wijzen. De gemeenteraad is bevoegd gezag om de welstandsnota en de beeldkwaliteitsplannen vast te stellen.</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Digitale Welstandsniveaukaart uit de Welstandsnota Zoetermeer 2. Digitale Gebiedenkaart uit de Welstandsnota Zoetermeer 3. Kaart met digitale grenzen beeldkwaliteitsplannen Zoetermeer 4. Kaart met digitale grenzen beschermde stadsgezichten Zoetermeer (ter informatie) 5. Voorbeelden van hoe de analoge kaarten zijn omgezet naar de digitale kaarten, d.d. 4 november 2022 (ter informatie) 6. Advies CRK, d.d. 2 september 2022 (ter informatie)

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Digitale kaarten en grenzen Welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen en beschermde stadsgezichten
2022-085546

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2022

besluit

1. De digitale versie van de Welstandsniveaukaart (bijlage 1) en de Gebiedenkaart (bijlage 2) vast te stellen en deze kaarten toe te voegen aan de Welstandsnota Zoetermeer;
2. De analoge versie van de Welstandsniveaukaart en de Gebiedenkaart uit de Welstandsnota Zoetermeer in te trekken;
3. De digitale grenzen (zie bijlage 3) vast te stellen van:
 - a. het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg en Zegwaartseweg;
 - b. het Beeldkwaliteitsplan Nutrihage Uitbreiding Dorp;
 - c. het Beeldkwaliteitsplan Villawijk Parkeiland;
 - d. het Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan;
 - e. het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oosterhage Huygensstraat Voltastraat;
 - f. het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat;
 - g. het Beeldkwaliteitsplan Lintbebouwing Berkelseweg;
 - h. het Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart;
 - i. het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld;
 - j. het Beeldkwaliteitsplan Palenstein;en deze grenzen toe te voegen aan deze beeldkwaliteitsplannen;
4. In de Reclamenota 2019 de gebiedenkaarten in paragraaf 3.1 Aansluiting gebiedenkaart Welstandsnota en in bijlage C: gebiedenkaart Welstandsnota te wijzigen in de digitale versie van de Gebiedenkaart (bijlage 2);
5. Over dit besluit geen participatie toe te passen, omdat het geen nieuw gemeentelijk beleid betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 30 januari 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Goede informatievoorziening is het fundament onder de Omgevingswet. Van belang is dat informatie voor iedereen toegankelijker wordt, onder andere door deze via internet beschikbaar te stellen. Daarom zijn, in de geest van de Omgevingswet, digitale kaarten/grenzen gemaakt van:

1. de twee belangrijkste kaarten uit de Welstandsnota,
2. de grenzen van de beeldkwaliteitsplannen;
3. de grenzen van de beschermde stadsgezichten.

Het exact overnemen van de analoge kaarten/grenzen op een digitale kaart is niet mogelijk. Dit komt vooral, omdat bij de vertaling naar digitale kaarten, de oorspronkelijke analoge kaarten en grenzen moeten worden opgeblazen naar een veel grotere schaal. Verder liggen sommige grenzen midden over gebouwen/één perceel, waardoor er bijvoorbeeld twee welstandsintensiteiten gelden voor één woonadres of één gebouwencomplex. Dit leidt tot onduidelijkheid. Ook is in een aantal gevallen de aard van een gebied gewijzigd, sinds de vaststelling van de welstandsnota in 2012. Een voorbeeld hiervan is de CRM-locatie die van bedrijvenlocatie naar wonen is gewijzigd. Tot slot is de begrenzing van beeldkwaliteitsplannen niet altijd duidelijk bepaald bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan of sluiten de grenzen van de beeldkwaliteitsplannen niet aan op de kaarten in de welstandsnota. Dit alles levert onduidelijkheid op over de exacte ligging van grenzen en welke welstandscriteria van toepassing zijn.

Met het tekenen van de digitale kaarten en grenzen worden geen inhoudelijke beleidsmatige wijzigingen nagestreefd, maar wel duidelijkheid, transparantie, goede toepasbaarheid, een actualisatie n.a.v. feitelijke veranderingen en kaarten/grenzen die onderling op elkaar zijn afgestemd. Dit leidt tot wijzigingen van de betreffende kaarten/grenzen. In bijlage 5 zijn een aantal voorbeelden opgenomen van hoe de analoge kaarten zijn omgezet naar de digitale kaarten.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd over de digitale kaarten (zie bijlage 6), omdat het college in 2021 heeft toegezegd dat over o.a. ruimtelijk kwaliteitsbeleid advies wordt gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De opmerking die in het advies door de commissie is gemaakt, is verwerkt in de Gebiedenkaart (bijlage 2) en de Welstandsniveaukaart (bijlage 1).

Het college is bevoegd de beschermde stadsgezichten aan te wijzen. Daarom heeft het college de digitale grenzen van de beschermde stadsgezichten gewijzigd vastgesteld tijdens zijn vergadering van 29 november 2022. De kaart met de digitale grenzen van de beschermde stadsgezichten Zoetermeer (bijlage 4) is ter informatie bijgevoegd. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de welstandsnota en de beeldkwaliteitsplannen.

Beoogd effect

Dienstverlening naar inwoners en ondernemers verbeteren en de onderbouwing van besluiten transparanter maken.

De kaarten/grenzen komen op internet te staan, waardoor initiatiefnemers beter kunnen zien welke welstandscriteria van toepassing zijn op een adres en welke gebieden een beschermde status hebben. Ook is een beoogd effect dat het toetsen in het kader van de welstandsadvisering duidelijker wordt (welk beeldkwaliteitsplan, welstandsniveau en welke gebiedsomschrijving is van toepassing).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De digitale versie van de Welstandsniveaukaart (bijlage 1) en de Gebiedenkaart (bijlage 2) vast te stellen en deze kaarten toe te voegen aan de Welstandsnota Zoetermeer;
2. De analoge versie van de Welstandsniveaukaart en de Gebiedenkaart uit de Welstandsnota Zoetermeer in te trekken;
3. De digitale grenzen (zie bijlage 3) vast te stellen van:
 - a. het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg en Zegwaartseweg;
 - b. het Beeldkwaliteitsplan Nutrihage Uitbreiding Dorp;
 - c. het Beeldkwaliteitsplan Villawijk Parkeiland;
 - d. het Beeldkwaliteitsplan Boerhaavelaan;
 - e. het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Oosterhage Huygensstraat Voltastraat;
 - f. het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat;
 - g. het Beeldkwaliteitsplan Lintbebouwing Berkelseweg;
 - h. het Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart;
 - i. het Beeldkwaliteitsplan SnowWorld;
 - j. het Beeldkwaliteitsplan Palenstein;en deze grenzen toe te voegen aan deze beeldkwaliteitsplannen;
4. In de Reclamenota 2019 de gebiedenkaarten in paragraaf 3.1 Aansluiting gebiedenkaart Welstandsnota en in bijlage C: gebiedenkaart Welstandsnota te wijzigen in de digitale versie van de Gebiedenkaart (bijlage 2);
5. Over dit besluit geen participatie toe te passen, omdat het geen nieuw gemeentelijk beleid betreft.

Argumenten

1.1 Dit maakt het mogelijk om deze kaarten op de stadsatlas van de gemeente Zoetermeer te plaatsen

Dit zorgt voor meer dienstverlening en transparantie naar de inwoners en ondernemers van Zoetermeer. Via de stadsatlas kunnen inwoners en ondernemers de kaarten namelijk online raadplegen. Er kan gezocht worden op adres. Zie voor meer informatie over de stadsatlas: [Stadsatlas | Gemeente Zoetermeer](#) en zie als voorbeeld de reeds geplaatste digitale kaart van Erfgoed Zoetermeer [Stadsatlas | Gemeente Zoetermeer | Erfgoed Zoetermeer](#).

1.2 Dit geeft meer duidelijkheid over welk welstandsniveau en welke gebiedsomschrijving van toepassing is op een bepaald adres

Doordat op perceel- en gebouwniveau kan worden ingezoomd, kan iedereen zien binnen welk gebied een adres/gebouw valt en welke welstandscriteria van toepassing zijn. Dit is van belang voor inwoners en ondernemers van Zoetermeer bij het maken van hun (bouw)plannen en voor de toetsing van bouwaanvragen aan de Welstandsnota door de gemeente.

1.3 De grenzen van het welstandsniveau 'Beschermd stadsgezichten' worden hierdoor afgestemd met de grenzen in het besluit inzake de aanwijzing van de beschermde stadsgezichten van Zoetermeer en de grenzen van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg en Zegwaartseweg

Dit zorgt voor meer uniformiteit tussen Welstandsnota, het aanwijzingsbesluit Beschermd stadsgezichten Zoetermeer en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg en Zegwaartseweg. En dat levert voor inwoners en ondernemers en voor de welstandsadvisering meer duidelijkheid op.

1.4 De Welstandsniveaukaart en Gebiedenkaart worden hierdoor geactualiseerd, omdat door de raad nieuwe besluiten zijn genomen sinds de vaststelling van de Welstandsnota

De Welstandsnota is uit 2012. Sinds 2012 zijn er bestemmingsplannen vastgesteld door de raad, waarna gebieden bijvoorbeeld zijn getransformeerd van bedrijventerrein naar woonwijk. Door de Welstandsniveaukaart en Gebiedenkaart conform deze raadsbesluiten bij te werken, zijn deze kaarten weer van dit moment. Dit verbetert de toepasbaarheid van de Welstandsnota.

1.5 De Welstandsniveaukaart en Gebiedenkaart worden hierdoor aangepast op de feitelijke situatie ter plaatse

Op meerdere plekken staat een gebouw(encomplex) deels in een gebied waar een intensief welstandsniveau geldt en deels in een gebied waar een laag welstandsniveau geldt. Dit levert onduidelijkheid op over hoe om te gaan met twee verschillende welstandsregimes bij een bouwaanvraag om zo'n gebouw te verbouwen. Door de grenzen zo te tekenen dat de feitelijk gerealiseerde gebouw(encomplexen) in één welstandsregime vallen, wordt deze onduidelijkheid weggenomen.

2.1 Deze kaarten worden vervangen door de digitale versie van de Welstandsniveaukaart (bijlage 1) en de Gebiedenkaart (bijlage 2)

Dit is nodig, omdat er anders 2 versies van dezelfde kaarten rechtskracht hebben. Wordt dit besluit niet genomen, dan zou juist meer onduidelijkheid ontstaan in plaats van de gewenste duidelijkheid.

3.1 Een aantal beeldkwaliteitsplannen bevat geen expliciete kaart van de grenzen van het gebied waarop het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft

Enkele beeldkwaliteitsplannen zijn opgesteld in het kader van bestemmingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan bevat in die gevallen zelf geen kaart waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, omdat deze horen bij een bestemmingsplan. De digitale grenzen van de beeldkwaliteitsplannen zijn gebaseerd op het bestemmingsplangebied of op de kaarten/plattegronden die in het beeldkwaliteitsplan staan en op wat er in het beeldkwaliteitsplan is beschreven.

Door deze grenzen digitaal vast te stellen, ontstaat een compleet overzicht van de grenzen van de verschillende beeldkwaliteitsplannen. En hierdoor ontstaat meer duidelijkheid over wanneer een beeldkwaliteitsplan wel of niet van toepassing is, met name in de grensgebieden.

Dit betreft de beeldkwaliteitsplannen die gelden voor de volgende gebieden:

- Nutrihage Uitbreiding Dorp;
- Villawijk Parkeiland;
- Boerhaavelaan;
- Bedrijventerrein Oosterhage Huygensstraat Voltastraat;
- Lintbebouwing Berkelseweg;
- Dorpsstraat;
- Upgrade Stadshart;
- SnowWorld;
- Palenstein;

3.2 Voor het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten-Voorweg en Zegwaartseweg blijven de grenzen gelijk aan de grenzen, zoals deze zijn vastgesteld bij het raadsbesluit van 18 maart 2019

De grenzen van het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten – Voorweg en Zegwaartseweg, zoals deze zijn vastgesteld bij het raadsbesluit van 18 maart 2019 zijn al op zo'n manier getekend, dat de grenzen één op één kunnen worden overgenomen. Het besluit is echter nodig, zodat op de 'Kaart met digitale grenzen beeldkwaliteitsplannen' (bijlage 3) de grenzen van alle geldende beeldkwaliteitsplannen staan.

4.1 Hierdoor blijven de grenzen in de Reclamenota 2019 gelijk met de gebiedenkaart in de Welstandsnota.

De Reclamenota 2019 is zo geschreven dat deze gebruik maakt van de gebiedsindeling uit de Welstandsnota. Om deze systematiek kloppend te houden, moeten de kaarten in de Reclamenota 2019 worden vervangen door de digitale versie van de Gebiedenkaart (bijlage 2).

5.1 Het betreft een technische aanpassing van de analoge kaarten/grenzen naar digitale versies van de kaarten/grenzen

Er is geen sprake van nieuw beleid en daarom is er geen participatie nodig. De technische aanpassingen vloeien voort uit het grotere detailniveau van de digitale versies van de kaarten. Ook zijn de kaarten en grenzen onderling op elkaar afgestemd, geactualiseerd en aangepast op de feitelijke situatie ter plaatse. Verder zijn de digitale grenzen voor een groot aantal beeldkwaliteitsplannen voor het eerst exact getekend. Deze grenzen zijn gebaseerd op de kaartjes in de beeldkwaliteitsplannen, de tekstuele beschrijvingen of is aangesloten bij de bestemmingsplangebieden waarvoor de beeldkwaliteitsplannen zijn geschreven.

Kanttelingen

Geen kanttelingen.

Financiën

De kosten van het tekenen van de digitale kaarten en grenzen, het opstellen van het besluit, het bekendmaken van de digitale grenzen en kaarten en het beschikbaar stellen van deze informatie op het geo-portaal van de gemeente Zoetermeer zijn gedekt uit de in de Programmabegroting opgenomen middelen voor invoering van de Omgevingswet.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De digitale kaarten en grenzen Welstandnota, beeldkwaliteitsplannen en beschermde stadsgezichten worden elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De kaarten en grenzen kunnen daarna pas in werking treden.

Ook komen deze digitale kaarten en grenzen op de [Stadsatlas Zoetermeer](#) te staan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Bij de opmaak van de [Stadsatlas Zoetermeer](#) is rekening gehouden met toegankelijkheid voor slechtzienden.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning

Stappen		
1.	Vaststelling digitale kaarten en grenzen Welstandnota, beeldkwaliteitsplannen en beschermd stadsgezichten	januari 2023
2.	Bekendmaking digitale kaarten en grenzen Welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen en beschermd stadsgezichten in het Gemeenteblad	februari/maart 2023
3.	Plaatsing van de kaarten op Stadsatlas Gemeente Zoetermeer	februari/maart 2023