Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel vaststelling beeldkwaliteitsplan Historische Linten-toezegging 727
Zaakid	0637399077
Versie	
Auteur	de.Vaal, M / Blanken R. den 079-469642 / 079-3468433 m.m.de.vaal@zoetermeer.nl / r.den.blanken@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Initiatiefnemers met bouwplannen aan de Voorweg en Zegwaartseweg wordt nu gemeld dat niet wordt meegewerkt aan bouwplannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, zolang het beeldkwaliteitsplan nog niet is vastgesteld. Bij behandeling in het college op 29 januari 2019 kan de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan op 4 of 11 maart in de raadscommissie worden behandeld en op 18 maart 2019 in de raad.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	- 18 januari 2016 visie Voorweg vastgesteld door de raad - 3 oktober 2016 visie Zegwaartseweg vastgesteld door de raad - 5 maart 2018 procesvoorstel samenspraak Beeldkwaliteitsplan Historische Linten - 25 juni 2018 Verdaging toezegging 727/Raadsmemo stand van zaken Beeldkwaliteitsplan Historische Linten - 25 september 2018 collegebesluit ter inzage leggen van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Historische Linten - 27 september 2018 Raadsmemo collegevoorstel terinzagelegging Historische Linten
Samenvatting	Op 5 maart 2018 heeft de raad het college opdracht gegeven een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwingslinten Voorweg en Zegwaartseweg op te stellen. Dit is gewenst omdat de laatste jaren steeds meer aandacht is voor de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse oude linten. Bijgaand vast te stellen beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk te versterken. Het beeldkwaliteitsplan bevat grotendeels welstandscriteria

	(hoofdstukken 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4). Deze criteria zullen onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Indien een bouwplan niet voldoet aan deze criteria, dan moet een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden geweigerd. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan een aantal ruimtelijke criteria (hoofdstuk 4.5) die aanvullend zijn op de visies Voorweg en Zegwaartseweg. Deze criteria zijn van toepassing op bouwplannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van een bestemmingsplan', moet redelijkerwijs worden verleend, indien de aanvraag past binnen de ruimtelijke criteria, de geldende visies Voorweg en Zegwaartseweg en verder ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Tot slot bevat het beeldkwaliteitsplan procesafspraken waardoor maatwerk mogelijk is. Een belangrijke uitkomst van de samenspraak is namelijk dat er sterke behoefte is aan maatwerk. Het stempelen van bouwplannen, steeds dezelfde soort woningen en aantallen wordt niet als passend ervaren. Variatie is belangrijk. Het besluit wat nu voorligt gaat over het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Historische Linten, dat in samenspraak met een werkgroep is opgesteld.
Bijlagen	1. Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg 2. Bijlage 1, Begrenzing Voorweg 3. Bijlage 2, Begrenzing Zegwaartseweg 4. Nota Zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg 5. Nota van aanpassingen – Opsomming wijzigingen ten opzichte van ontwerpbeeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg 6. Eindverslag samenspraakprocedure beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg

Raadsbesluit 0637399077

Raadsvoorstel vaststelling beeldkwaliteitsplan Historische Linten-toezegging 727

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 januari 2019

Besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (bijlage 1 tot en met 3) vast te stellen en in te stemmen met:
   a. de welstandscriteria in hoofdstuk 4.1 over bebouwingsdichtheid, met daarin
      i. normen;
      ii. maatwerk bebouwingsdichtheid;
   b. de welstandscriteria in hoofdstuk 4.2 over boerenerf, met daarin
      i. een definitie van een boerenerf;
      ii. kenmerken van een boerenerf;
   c. de welstandscriteria in hoofdstuk 4.3 over
      i. landschap;
      ii. kavel: opzet, perceelranden;
      iii. gebouw en inrichting: monumenten, bebouwing, architectuur, duurzaamheid, erfafscheidingen, water, materialisatie;
      iv. bedrijfsbebouwing;
   d. de welstandscriteria in hoofdstuk 4.4 inzake de excessenregeling

   De welstandscriteria gaan na inwerkingtreding van dit besluit onderdeel uitmaken van de welstandsnota;
   e. de ruimtelijke criteria in hoofdstuk 4.5 over
      i. landschap;
      ii. kavel: opzet, perceelranden, parkeren;
      iii. gebouw en inrichting: bebouwing, erfafscheidingen, water, beplanting;
      iv. bedrijfsbebouwing;

   De ruimtelijke criteria zijn aanvullend op de visies Voorweg en Zegwaartseweg en daaraan wordt getoetst in het geval van bouwplannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan;
2. Voor de plangebieden waarop het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg van toepassing is, betrekt de stadsbouwmeester altijd de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij aanvragen tot vooroverleg en aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ en/of ‘afwijken van het bestemmingsplan’ als het plan meer dan twee woningen betreft.
3. Voor de plangebieden waarop het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg van toepassing is, betrekt de stadsbouwmeester altijd de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij aanvragen tot vooroverleg en aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ en/of ‘afwijken van het bestemmingsplan’ als het plan meer dan twee woningen betreft.

4. De beantwoording van de zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (bijlage 4);
5. Het eindverslag van de samenspraakprocedure over het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (bijlage 6).

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 18 maart 2019

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse oude linten. Zo is onder andere op 6 oktober 2014 in de commissie Stad een informatieve presentatie gegeven over de noodzaak van een nieuwe ruimtelijke visie voor met name de Voorweg en Zegwaartseweg. Hier werd duidelijk dat ad-hoc beleid niet meer wenselijk is en dat een integrale visie voor de oude linten gewenst is. Vervolgens zijn op 18 januari 2016 de Visie Voorweg en op 3 oktober 2016 de visie Zegwaartseweg vastgesteld. Bij de vaststelling van beide visies is aangegeven dat de visies gevolgd worden door een beeldkwaliteitsplan voor de Voorweg respectievelijk de Zegwaartseweg als aanvulling op de welstandsnota.

Op 13 november 2017 is tijdens de commissie Stad de toezegging gedaan dat er een procesvoorstel samenspraak voor het Beeldkwaliteitsplan Historische linten uiterlijk half januari in procedure komt. Deze toezegging is gedaan naar aanleiding van de agendering van het B&W-besluit inzake het ontwerpbestemmingsplan Zilversterlocatie. Vervolgens is op 5 maart 2018 het procesvoorstel samenspraak Beeldkwaliteitsplan Historische Linten vastgesteld door de raad. Daarna is op 25 september 2018 door het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg vrijgegeven om ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen.

Nu ligt het besluit voor om het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg, dat in samenspraak met een werkgroep is opgesteld, vast te stellen.

Juridisch kader

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van de welstandsnota, zoals bedoeld in artikel 12a eerste lid van de Woningwet. Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo wordt een aanvraag voor een bouwactiviteit geweigerd, indien er sprake is van strijd met de welstandnota.
De gemeenteraad is op grond van artikel 12a Woningwet bevoegd een welstandsnota vast te stellen.

Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan ruimtelijke criteria, die aanvullend zijn op het reeds geldende ruimtelijke beleid; de vastgestelde visies voor de Voorweg en Zegwaartseweg. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning, die afwijkt van een bestemmingsplan, wordt aan geldend ruimtelijk beleid getoetst. Als de aanvraag past binnen geldend beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, dan moet de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden.
De gemeenteraad is op grond van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht bevoegd beleidsregels vast te stellen m.b.t. een hem toekomende bevoegdheid, zoals het vaststellen van ruimtelijk beleid.

Het college is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd om deze beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarmee zijn nieuwe ontwikkelingen niet uitgesloten, maar is terughoudendheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen op zijn plaats.

Specifieke doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan zijn:

1. Het geven van kaders voor nieuwe ontwikkelingen, zodat deze een bijdrage leveren aan het behoud, herstel en/of verdere versterking van de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg.
2. Daarnaast moet het beeldkwaliteitsplan bewoners, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers inspireren tot het herstellen, behoud of (her)ontwikkelen van de beeldkwaliteit die past bij de twee historische linten.

Bouwplannen die niet passen binnen het bestemmingsplan
Een bouwplan past vaak niet binnen een geldend bestemmingsplan. Dit komt doordat bestemmingsplannen voor bestaande gebieden vaak redelijk conservatief en gedetailleerd zijn. Dit is vrij gebruikelijk, omdat je op die manier als gemeente ongewenste activiteiten kunt tegenhouden.
Voor bouwplannen die wel gewenst zijn, maar die ook niet passen binnen het bestemmingsplan staan in de wet meerdere ruimtelijke procedures om toch mee te kunnen werken. Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan past binnen het geldende ruimtelijke beleid en verder ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, dan moet een gemeente de omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan redelijkerwijs verlenen.

In het geval van de Voorweg en Zegwaartseweg betekent dit dat als een bouwplan past binnen de Visie Voorweg of Zegwaartseweg en de ruimtelijke criteria in het beeldkwaliteitsplan en verder ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, dan moet de omgevingsvergunning voor dat plan worden verleend.

Wat verandert na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan?
Hierboven is al aangegeven wat er verandert voor plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Dan zal namelijk naast het ruimtelijk beleid dat in de Visie Voorweg of Zegwaartseweg staat, het bouwplan ook moeten passen binnen de ruimtelijke criteria in het beeldkwaliteitsplan.
Nog een verandering is dat het beeldkwaliteitsplan grotendeels onderdeel gaat uitmaken van de welstandsnota. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan zijn van toepassing op zowel bouwplannen die niet passen, als bouwplannen die wèl passen binnen het geldende bestemmingsplan. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Als het plan niet aan deze criteria voldoet, dan moet de vergunning worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Inhoudelijke aspecten van het beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan bevat grotendeels welstandscriteria (hoofdstukken 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4). Zo staan er normen in voor lage bebouwingsdichtheid, een definitie en nadere uitwerking van het principe voor een boerenerf en criteria voor bijvoorbeeld de positie van de bebouwing op de kavel en de verschijningsvorm.
Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan een aantal ruimtelijke criteria (hoofdstuk 4.5) die aanvullend zijn op de visies Voorweg en Zegwaartseweg. Deze criteria bevatten onderwerpen

die niet via een welstandsnota[1] geregeld kunnen worden en gaan met name over groen, beplanting en parkeren.
Tot slot bevat het beeldkwaliteitsplan procesafspraken waardoor maatwerk mogelijk is. Een belangrijke uitkomst van de samenspraak is namelijk dat er sterke behoefte is aan maatwerk. Het stempelen van bouwplannen, steeds dezelfde soort woningen en aantallen wordt niet als passend ervaren. Variatie is belangrijk.

De bestuurlijke vraag naar kaders en definities heeft geleid tot de bovengenoemde ruimtelijke en welstandcriteria. Op deze manier kan meer sturing gegeven worden aan de voornaamste onderwerpen. Daarnaast heeft het procesafspraken opgeleverd, waardoor maatwerk mogelijk is. Om de kwaliteit van het maatwerk te borgen, zullen plannen in een vroegtijdig stadium worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit[2] en integraal worden bekeken. Zo is voor het afwijken van normen uit het beeldkwaliteitsplan een onderbouwing[3] nodig en een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Financiën
Vanwege de samenspraak, het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, het behandelen van zienswijzen en de uiteindelijke vaststelling zijn kosten gemaakt, voornamelijk in de vorm van ambtelijke uren. Deze zijn gedekt uit de reguliere budgetten.

Samenspraak en Communicatie
Samenspraakproces
Over het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten heeft samenspraak plaatsgevonden. Het eindverslag van het samenspraaktraject is als bijlage 6 bijgevoegd en wordt conform artikel 5 van de Samenspraakverordening ter vaststelling aan de raad aangeboden. In de onderstaande alinea worden de afwijkingen van de in het procesvoorstel aangegeven procedure omschreven.

Afwijkingen samenspraakproces
In de 'Raadsmemo stand van zaken Beeldkwaliteitsplan Historische Linten' van 25 juni 2018 is reeds aangegeven dat het samenspraaktraject iets gewijzigd wordt uitgevoerd ten opzichte van het procesvoorstel samenspraak van 5 maart 2018. Er hebben drie in plaats van twee bijeenkomsten met de werkgroep plaatsgevonden.

In het procesvoorstel samenspraak is eveneens bepaald dat het proces zo wordt ingericht dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 tegelijkertijd ter inzage zal worden gelegd. Echter, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan was in september 2018 klaar om ter inzage te leggen en het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 nog niet (het ontwerpbestemmingsplan is in januari/februari 2019 ter inzage gelegd).

Gevolgen aparte terinzagelegging ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan
In het procesvoorstel samenspraak van 5 maart 2018 is voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan tegelijkertijd ter inzage te leggen, zodat "de uitkomsten van het samenspraakproces rondom het

[1] Zie artikel 12 a, lid 1 sub a Woningwet, waarin staat dat een welstandsnota criteria bevat over 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk (….), zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan'.
[2] De stadsbouwmeester zal in het kader van vooroverleg en/of de welstandstoets bij plannen van meer dan twee woningen in ieder geval de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrekken.
[3] De aanvrager van een omgevingsvergunning dient de onderbouwing aan te leveren/op te stellen.

beeldkwaliteitsplan ook verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan". Dit is zo bepaald, omdat op dat moment het ontwerpbestemmingsplan in planning vooruitliep op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.
Nu is het omgedraaid en is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vooruit gelopen op het ontwerpbestemmingsplan. Voornoemde afstemming heeft daarbij nog steeds plaatsgevonden.

Zienswijzen beeldkwaliteitsplan
De samenspraakprocedure is afgerond met de terinzagelegging van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. In de Nota Zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (bijlage 4), zijn de 11 zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is op een aantal punten het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende kaarten aangepast. Deze aanpassingen zijn opgesomd in Nota van aanpassingen – Opsomming wijzigingen ten opzichte van ontwerpbeeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg (bijlage 5). De aanpassingen hebben vooral geleid tot nadere precisering van het voorgestelde beleid of een onderbouwing van gemaakte keuzes. Zo is bijvoorbeeld 'een rij arbeiderswoningen' gewijzigd in 'korte rijen arbeiderswoningen (maximaal 4 wo.) en is onderbouwd wanneer recente nieuwbouw binnen de grenzen van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017
Zoals hierboven is aangegeven, was het ontwerpbestemmingsplan Voorweg 2017 later klaar. Dit komt hoofdzakelijk door beperkte ambtelijke capaciteit. Er is hard gewerkt om ook het ontwerpbestemmingsplan voor het einde van 2018 aan het college aan te bieden, zodat dit ontwerpplan gelijk na het kerstreces ter inzage kon worden gelegd voor zienswijzen.

Duurzaamheid
In het beeldkwaliteitsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid, te weten criteria over de inpassing van zonnepanelen en groene daken in bouwplannen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is erop gelet dat de criteria die in dit plan zijn opgenomen, niet strijdig zijn met eisen die gelden op het gebied van toegankelijkheid van gebouwen of de openbare ruimte voor mensen met een handicap.

Rapportage en evaluatie
Conform artikel 5 van de Samenspraakverordening wordt een eindverslag van de samenspraakprocedure bij dit besluit over het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd.
Tussentijdse verslagen en overige informatie over de samenspraakprocedure kunnen worden ingezien op de webpagina Historische linten (https://www.zoetermeer.nl/inwoners/historische-linten_48065/).

Begrotingswijziging
n.v.t.