Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vaststelling bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 0637673868
Auteur	Springeling, L.M.H. / Vrubleuskaya, V. 079 – 346.98.15 / 079 – 346.82.61 l.m.springeling@zoetermeer.nl / v.vrubleuskaya@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Rosier
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	1. Raadsvoorstel Voortgang ruimtelijke projecten en woningbouw, 14 oktober 2019 2. Collegevoorstel Project Du Meelaan; vaststellen eindverslag samenspraak, PUK en anterieure overeenkomst en besluit tot coördineren bestemmingsplan en omgevingsvergunning,19 mei 2020 3. Collegevoorstel Woningbouwproject Du Meelaan, 4 februari 2020 4. Collegevoorstel Voorontwerpbestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588, 16 juni 2020 5. Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588, 24 november 2020
Samenvatting	Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een woonbestemming toegewezen voor 72 appartementen op de locatie Du Meelaan 578-582, 588 waar eerder een bedrijvenbestemming was toegestaan. Voor de bouw van de appartementen aan de Du Meelaan 578-582, 588 is een participatie (voorheen: samenspraak) proces doorlopen. De raad kan nu worden voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. De gemeentelijke coördinatieprocedure is van toepassing. De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van 49 appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Voor de twee laatste besluiten is het college het bevoegd gezag.
Bijlagen	1a. Bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 – Regels 1b. Bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 - Toelichting 2. Bijlagen bij Toelichting en Regels Du Meelaan 578-582, 588 3. Verbeelding - Plankaart behorend bij bestemmingsplan Du Meelaan 578-582,588

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2021

besluit

1. Het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00101-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer NL.IMRO.0637.BP00101-0003 als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing; dit betekent voor degenen die ertegen in beroep gaan, dat zij de beroepsgronden in het beroepschrift moeten opnemen omdat het beroepschrift na de beroepstermijn niet meer met beroepsgronden kan worden aangevuld.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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 6 april 2021

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 4 februari 2020 heeft het college de projectopdracht voor het project Du Meelaan 578-582, 588 vastgesteld. Het project heeft als resultaat circa 70 appartementen te realiseren. De gemeenteraad heeft op 14 oktober 2019 het kavelpaspoort vastgesteld om een bouwhoogte van 40 meter mogelijk te maken. Op 19 mei 2020 heeft het college het besluit genomen waarin het eindverslag participatie, het Planuitwerkingskader en de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn vastgesteld. Met het tekenen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is in het kader van projectmatig werken de haalbaarheidsfase afgesloten en de uitwerkingsfase gestart.
Op verzoek van de ontwikkelaar is het aantal appartementen in het bestemmingsplan aangepast naar 72, overeenkomstig het aantal appartementen dat in participatie met de bewoners is voorgelegd. De omgevingsvergunning gaat uit van 49 appartementen. De raad is hierover met een memo geïnformeerd.

Het college heeft op 24 november 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 ter inzage te leggen voor de ontwikkeling van 72 appartementen met bijbehorende terreininrichting aan de Du Meelaan 578-582, 588 in de wijk Palenstein. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure doorlopen met gelijktiijdige terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning met 49 appartementen en het ontwerp besluit hogere waarden geluid. De raad is hierover met een memo van 25 november 2020 geïnformeerd.

Op 11 december 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op de ontwerpomgevingsvergunning en op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid zijn eveneens geen zienswijzen ingediend.

Het college is bevoegd ten aanzien van het besluit hogere waarden geluid. Zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan het college de omgevingsvergunning verlenen in mandaat.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan en verlenen van omgevingsvergunning (inclusief 6 weken beroep) is in het kader van projectmatig werken de uitwerkingsfase afgesloten en de uitvoeringsfase gestart.

Beoogd effect
Het doel van dit voorstel is de realisatie van het woningbouwplan Du Meelaan 578-582, 588 juridisch planologisch mogelijk te maken. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan Du Meelaan 578 – 582, 588 door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00101-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer NL.IMRO.0637.BP00101-0003 als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Vaststellen is een logische vervolgstap.

De vaststelling van het bestemmingsplan is nodig om de bouw van 72 appartementen mogelijk te maken.

1.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven.

Het bestemmingsplan is een vertaling van eerdere (raads)besluiten. Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Digitaal vaststellen is een wettelijke verplichting

Het is wettelijk verplicht om de digitale versie van het plan vast te stellen. Dit vloeit voort uit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

3.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting

De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer is de gebruikelijke ondergrond voor de bestemmingsplannen in Zoetermeer.

3.2 Vermelding van de gebruikte ondergrond is een wettelijke verplichting

Het is wettelijk verplicht om te vermelden welke ondergrond is gebruikt. Dit vloeit voort uit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening. Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

4.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is wettelijk verplicht

Het is wettelijk verplicht om de papieren versie van de plankaart vast te stellen. Dit vloeit voort uit het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht).

5.1 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, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

1.1 Risico op een beroepsprocedure

Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij er redelijkerwijs niet toe in staat waren om een zienswijze in te dienen tijdens de terinzagelegging, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën
De kosten van het opstellen, het uitvoeren van onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar zelf vergoed en zijn als gevolg van de afgesloten overeenkomst niet voor rekening van de gemeente gekomen. De beoordeling van het bestemmingsplan is door de gemeente gedaan en deze kosten zijn gedekt vanuit de aan de ontwikkelaar in rekening gebrachte exploitatiebijdrage. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn via de gebruikelijke weg leges geheven.

Controleprotocol
Geen gevolgen voor het controleprotocol.

Participatie en Communicatie
Het samenspraaktraject is doorlopen en participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden. Het eindverslag Participatie is 19 mei 2020 vastgesteld. De raad is in de memo van 20 mei 2020 hierover geïnformeerd.

Met een memo van 16 juni 2020 is de raad verzocht om aandachtspunten mee te geven voor het voorontwerpbestemmingsplan. In de memo van 25 november 2020 waarmee de raad is geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe is omgegaan met de aandachtspunten. De aandachtspunten hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders verleend. Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden geluid worden vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet toe in staat waren om tijdens de terinzagelegging geen zienswijze konden indienen, kunnen beroep instellen 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 de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Duurzaamheid
De appartementen krijgen geen gasaansluiting. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst. Dat komt ten goede aan het energielabel en aan de betaalbaarheid van deze woningen voor de doelgroep. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat dit aspect geen belemmering is voor deze ontwikkeling. De berekening is als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en wordt bij de vergunningstukken gevoegd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door ontwikkelaar ingediende aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd. In het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat alle woningen in het te realiseren gebouw voldoen aan het Bouwbesluit voor wat betreft de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Als tijdens de beroepstermijn beroep wordt ingesteld, wordt in principe binnen een half jaar daarna een uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De planning van de voorbereidende werkzaamheden en de feitelijke start van de uitvoering is afhankelijk van het instellen van beroep door belanghebbenden.