Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Engelandlaan 270 en beschikbaar stellen uitvoeringsbudget
Zaakid	2023-009340
Auteur	Tom Eisenburger +31793469404 T.Eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Collegevoorstel Start haalbaarheidsfase Engelandlaan 270 d.d. 6 november 2018 Collegevoorstel Verlenging intentieovereenkomst Engelandlaan 270 d.d. 16 april 2019 Collegevoorstel Vaststellen projectopdrachten en samenspraakprocessen Versnellingsagenda woningbouw d.d. 21 mei 2019 Collegevoorstel Vaststellen 3 samenspraakverslagen Engelandlaan 140 en 270 en Luxemburglaan 2-25 d.d. 16 september 2019 Collegevoorstel Verlenging intentieovereenkomst project Engelandlaan 270 d.d. 29 oktober 2019 Collegevoorstel Vaststellen Planuitwerkingskader Engelandlaan 270 d.d. 21 april 2020 Collegevoorstel Mer beoordeling en coördinatiebesluit Engelandlaan 270 d.d. 19 januari 2021 Collegevoorstel Vaststellen anterieure overeenkomst Engelandlaan 270 d.d. 31 mei 2022 Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270 en ontwerpomgevingsvergunning d.d. 6 december 2022.
Samenvatting	De locatie Engelandlaan 270 is één van de Versnellingslocaties uit de Versnellingsagenda woningbouw 2018. Op deze locatie is een bouwplan ontwikkeld door Bakkers-Hommen Waerdevast voor de bouw van een appartementengebouw van 70 mt hoog met 150 woningen. Het gebouw komt op de plek van een te slopen kantoorgebouw. Het bouwplan is in strijd met de bestemming ‘Kantoor’ zodat het bestemmingsplan moet worden aangepast om de omgevings-vergunning te kunnen verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270, het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid en de ontwerpomgevingsvergunning zijn op 6 december 2022 in het college tegelijkertijd vastgesteld.

	Daarna zijn alle stukken gedurende 6 weken gelijktijdig ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het besluit Hogere waarden geluid vastgesteld, waardoor de gemeenteraad nu kan besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. 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. De Raad van State dient binnen 6 maanden uitspraak te doen tegen eventueel ingestelde beroepen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan start de uitvoeringsfase van het project. Hiervoor is uitvoeringsbudget nodig voor de gemeentelijke planbegeleiding en het inrichten van het openbaar gebied (woonrijpmaken). De kosten voor het woonrijpmaken die nu worden aangevraagd, worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is er budget nodig voor plankosten in de uitvoeringsfase.
Bijlagen	1. bestemmingsplan Engelandlaan 270 toelichting. 2. bestemmingsplan Engelandlaan 270 planregels. 3. bestemmingsplan Engelandlaan 270 plankaart. 4. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 1 bij toelichting, Mobiliteitstoets. 5. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 2 bij toelichting, Akoestisch onderzoek. 6. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 3 bij toelichting, Addendum bij akoestisch onderzoek. 7. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 4 bij toelichting, Besluit Hogere waarden geluid. 8. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 5 bij toelichting, Stikstofonderzoek gebruiksfase. 9. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 6 bij toelichting, Stikstofonderzoek bouwfase. 10. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 7 bij toelichting, Natuurtoets. 11. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 8 bij toelichting, Verkennend bodemonderzoek. 12. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 9 bij toelichting, Hoogbouweffectrapportage. 13. bestemmingsplan Engelandlaan 270 bijlage 10 bij toelichting, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. 14. Begrotingswijziging 2023-142

Raadsbesluit

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Engelandlaan 270 en beschikbaar stellen uitvoeringsbudget
2023-009340

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

besluit

1. Het bestemmingsplan Engelandlaan 270 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Engelandlaan 270 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00106-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00106) als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Engelandlaan 270 op papier vast te stellen;
5. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Engelandlaan 270, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Projectbudget ad € 233.000,- voor de uitvoeringsfase van het project Engelandlaan 270 beschikbaar te stellen en als volgt te dekken:
    a. Kostenverhaal woonrijpmaken ad € 193.000,-;
    b. Plankosten ad € 40.000,- over de periode 2023 t/m 2025 te verantwoorden in het resultaat Grondbedrijf en dit te verwerken bij de betreffende jaarrekeningen;
8. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (punten 1 tot en met 6) geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen beroep openstaat. Dit deel van het besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Over het besluit over het projectbudget (punten 7 en 8) geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit deel van het besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 mei 2023

de griffier, de voorzitter,

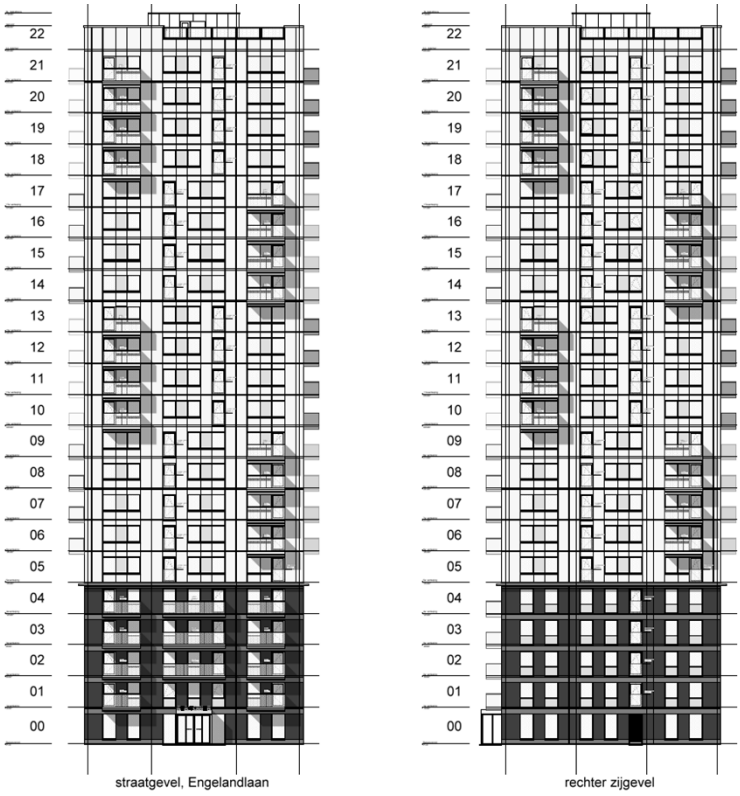
drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op de locatie Engelandlaan 270, één van de Versnellingslocaties van Zoetermeer, wordt sinds 2019 met ontwikkelaar Bakkers-Hommen Waerdevast samengewerkt aan het opstellen van bouwplan en een bestemmingsplan voor de bouw van een woontoren van maximaal 70 mt hoog. Het gebouw komt op de plek van een leegstaand kantoorgebouw dat wordt gesloopt. Het nieuwe gebouw bevat 150 huurwoningen (zowel middenhuur als goedkope huur) en een fietsenstalling aan de achterzijde op maaiveld.



Figuur 1 Impressie gebouw

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er is een ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270 opgesteld. Deze heeft tesamen met de ontwerpomgevingsvergunning de formele procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn gedurende 6 weken ter inzage gelegd, vanaf medio december 2022. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Geluid spoorweg- en wegverkeer

Omdat bij dit project de voorkeursgrenswaarden voor weg-/ en railverkeer uit de Wet Geluidhinder (Wgh) worden overschreden, dienen ‘hogere waarden geluid’ te worden vastgesteld door het college, voor 84 van de 150 beoogde nieuwe woningen. De Wgh biedt hiervoor een mogelijkheid. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Daarom heeft het college van B&W besloten het besluit Hogere waarden geluid vast te stellen. Dit is een vereiste om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een Hoogbouw Effectrapportage opgenomen. Hier wordt o.a. ingegaan op de gevolgen voor bezonning en privacy van omwonenden. Gebleken is dat door een lichte overschrijding van de bezonningsnorm en de 45-graden richtlijn, moet worden afgeweken van het beleid op deze punten. Deze afwijking is goed gemotiveerd, op basis waarvan gesteld kan worden dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van omwonenden.
Daarnaast kan worden ingestemd met het verzoek van de ontwikkelaar om de parkeerbehoefte ten dele op het openbaar gebied af te wentelen aangezien uit parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende plek is in de omgeving op het maatgevende moment. Hiervoor is het stappenplan uit de Nota Parkeernormen gevolgd.

Uw raad kan nu overgaan tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Door in te stemmen met het bestemmingsplan Engelandlaan 270 kan het college de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw verlenen. De bouw van 150 woningen past in de Visie Binnenstad 2040 en draagt bij aan de woningbouwambitie van Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Engelandlaan 270 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Engelandlaan 270 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00106-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00106) als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Engelandlaan 270 op papier vast te stellen;
5. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Engelandlaan 270, te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit besluit van toepassing is;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Projectbudget ad € 233.000,- voor de uitvoeringsfase van het project Engelandlaan 270 beschikbaar te stellen en als volgt te dekken:
    a. Kostenverhaal woonrijpmaken ad € 193.000,-;
    b. Plankosten ad € 40.000,- over de periode 2023 t/m 2025 te verantwoorden in het resultaat Grondbedrijf en dit te verwerken bij de betreffende jaarrekeningen;
8. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 Vaststellen is een logische vervolgstap
Nu de wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen, is de vervolgstap om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Vaststellen is nodig om het bestemmingsplan juridische werking te geven.
Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, zodat deze na het doorlopen van de procedure een juridisch bindende werking krijgt. Zodra het bestemmingsplan juridisch bindend is, kan het college van B&W een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe woongebouw nemen.

1.3 Er zijn geen redenen om niet vast te stellen.
Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, noch tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

2.1 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).

3.1 De grootschalige basiskaart gebruiken is een wettelijke verplichting.
Het is in beginsel verplicht om de Grootschalige Basiskaart Zoetermeer te gebruiken als ondergrond voor de bestemmingsplannen in Zoetermeer. Ook is het verplicht om aan te geven welke ondergrond bij het vaststellen van het bestemmingsplan is gebruikt. (Wet basisregistratie grootschalige topografie, Besluit ruimtelijke ordening, Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en IMRO 2012).

4.1 Vaststellen papieren versie van de verbeelding is wettelijk verplicht
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).

5.1 Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan dat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Dit is het geval. Zodoende kan de eventuele beroepsfase sneller doorlopen worden.

5.2 Het vermelden dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, is wettelijk verplicht.
Omdat de Chw gevolgen heeft voor het beroep dat tegen de vaststelling van een bestemmingsplan 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 van Chw van toepassing is.

6.1 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 het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.1 Voor de uitvoeringsfase is projectbudget benodigd.
In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de baten en lasten die in de volgende fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad aanvullend budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven. Dit is nodig om de verdere planvorming in met name de uitvoeringsfase te begeleiden en het openbaar gebied te kunnen inrichten.

8.1 De financiële gevolgen worden via een begrotingswijziging vastgesteld.
Dit is conform de financiële kaders die zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021.

Kanttekeningen

1.1 Er is een risico op een beroepsprocedure.

Ondanks het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend kan er theoretisch nog wel beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Mocht er nog beroep worden ingesteld dan kan door middel van de onderzoeken worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Financiën

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, zijn eigendom van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is en het stellen van eisen en regels is voorzien in de anterieure overeenkomst.

Kostenverhaal

Met de initiatiefnemer is in 2022 een anterieure overeenkomst gesloten mede in kader van het kostenverhaal. De kosten van het woonrijpmaken komen op basis van werkelijke kosten ten laste van de initiatiefnemer en worden door de gemeente verhaald. De prognose komt uit op € 193.000,- in 2025.

Eventuele planschade die voortkomt uit het bestemmingsplan is op grond van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Gemeentelijke plankosten

Voor de plankosten is met de initiatiefnemer een vast bedrag afgesproken op basis van onderhandelingen met de gemeente. Als gevolg van de langere looptijd van het project (t/m 2025) worden er meer plankosten gemaakt dan voorzien. Tot het einde van het project is nog een extra bedrag benodigd van € 40.000,-. Het voorstel is om deze kosten van de gemeente voor de jaren 2023 t/m 2025 te dekken uit het resultaat Grondbedrijf.

Gemeentelijke kosten bouwrijpmaken

De kosten voor de plotverschuiving komen voor rekening van de gemeente, hiervoor is budget beschikbaar gesteld.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Op 16 september 2019 is het Samenspraakverslag vastgesteld naar aanleiding van de participatie die in juni 2019 heeft plaatsgehad op het conceptbouwplan.

Op 19 januari 2021 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270, het starten van het verplichte vooroverleg met instanties, het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure en er is een raadsmemo vastgesteld waarin de raad om aandachtspunten wordt gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Uit het vooroverleg zijn geen reacties ontvangen die tot wijzigingen in het plan hebben geleid. Uit de raadscommissie Stad zijn op 12 februari 2021 aandachtspunten ontvangen van de fractie van Zó! Zoetermeer. Deze zijn in een raadsmemo beantwoord.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270 met bijbehorende stukken, en gecoördineerd met de ontwerpomgevingsvergunning, gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de formele zienswijze fase. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er wordt geen hoorzitting in de raadscommissie Stad ingepland.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Engelandlaan 270 kan het college een besluit nemen over de omgevingsvergunning waarna alle besluiten gelijktijdig in het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure, bekend worden gemaakt.
Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen alle besluiten tezamen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid
Het bouwplan wordt gasloos gebouwd. Het gebouw wordt voorzien van een WKO-systeem (Warmte Koude opslag). Op een deel van het dak worden, naast een gemeenschappelijke ruimte, zonnepanelen aangelegd. In de gevel wordt een aantal nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het bouwplan voldoet aan de eisen die over dit aspect in het Bouwbesluit worden gesteld.

Rapportage en evaluatie
Planning

Vastgesteld bestemmingsplan en omgevingsvergunning ter inzage	Q2 2023
Sloop bestaande pand	Q3 2023
Start bouw	Q4 2023
Oplevering nieuwe gebouw	Q1 2025
Woonrijp maken	Q2 2025