Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Engelandlaan 140
Zaakid	2022-008378
Auteur	Tom Eisenburger +31793469404 T.Eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Collegevoorstel Vaststellen 3 samenspraakverslagen Engelandlaan 140 en 270 en Luxemburglaan 2-25 d.d. 16 september 2019 Collegevoorstel Planuitwerkingskader Engelandlaan 140, d.d. 5 november 2019. Raadsvoorstel Grondexploitatie Engelandlaan 140, d.d. 13 april 2021. Collegevoorstel Voorontwerp bestemmingsplan Engelandlaan 140, d.d. 20 april 2021. Collegevoorstel Ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 140 en ontwerpomgevingsvergunning, d.d. 7 december 2021.
Samenvatting	De locatie Engelandlaan 140 is één van de Versnellingslocaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw Zoetermeer. Op deze locatie is door woningcorporatie De Goede Woning een appartementengebouw ontwikkeld met 85 sociale huurwoningen. Het gebouw wordt circa 46 meter hoog. Op maaiveld worden 43 parkeerplaatsen aangelegd. Het betreft een perceel gemeentegrond dat nu is ingericht als grasveld, met de bestemming ‘Groen’. Hierop mag niet worden gebouwd. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Op 20 april 2021 heeft het college ingestemd met het voor-ontwerpbestemmingsplan “Engelandlaan 140”. Na het verplichte vooroverleg met instanties is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en door het college vastgesteld op 7 december 2021, tegelijk met het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid en de ontwerpomgevingsvergunning. Daarna zijn alle stukken vanaf 17 december 2021 gedurende 6 weken tegelijk ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het besluit Hogere waarde 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.
Bijlagen	1. Bestemmingsplan Toelichting 2. Bestemmingsplan Bijlagen bij toelichting 3. Bestemmingsplan Planregels 4. Bestemmingsplan Plankaart 5. Besluit hogere waarden geluid

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Engelandlaan 140

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 februari 2022

besluit

1. Het bestemmingsplan Engelandlaan 140 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Engelandlaan 140 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00108-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00108) als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Engelandlaan 140 op papier vast te stellen;
5. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Engelandlaan 140, 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.

Over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen 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 19 april 2022

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op de locatie Engelandlaan 140, één van de Versnellingslocaties van Zoetermeer, wordt sinds 2019 met woningcorporatie De Goede Woning samengewerkt aan het opstellen van een bouwplan en een bestemmingsplan voor de bouw van een woontoren van circa 46 meter hoog. Het gebouw wordt gerealiseerd op het onbebouwde grasveld aan de Engelandlaan. Het nieuwe gebouw bevat 85 sociale huurappartementen en er worden 43 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd.

Hieronder een impressie van het nieuwe gebouw.



Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is de formele procedure doorlopen.

In april 2021 zijn via een raadsmemo aandachtspunten aan de gemeenteraad gevraagd voor het ontwerpbestemmingsplan. Op 21 mei 2021 zijn aandachtspunten ontvangen van de fractie Zó! Zoetermeer. Deze zijn op 9 december 2021 beantwoord in een raadsmemo.

Tijdens de zienswijze termijn zijn geen zienswijzen ingediend, noch tegen het ontwerpbestemmingsplan noch tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

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

Beoogd effect
Na vaststelling van het bestemmingsplan Engelandlaan 140 door uw raad, kan het college de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw verlenen. De bouw van deze 85 sociale huurwoningen draagt bij aan de woningbouwambitie van Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het bestemmingsplan Engelandlaan 140 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Engelandlaan 140 (met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00108-0003) digitaal vast te stellen;
3. De Grootschalige Basiskaart Zoetermeer (met het nummer o_NL.IMRO.0637.BP00108) als ondergrond te gebruiken;
4. De volledige verbeelding van het bestemmingsplan Engelandlaan 140 op papier vast te stellen;
5. In dit besluit en in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan Engelandlaan 140, 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.

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 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 is een goede ruimtelijke onderbouwing voor het nieuwe bestemmingsplan in de plantoelichting opgenomen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. Hiervan is sprake bij het bestemmingsplan Engelandlaan 140. 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 ten aanzien van 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.

Kanttekeningen
1.1 Anders geen omgevingsvergunning
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan er geen omgevingsvergunning voor de bouw van de 85 sociale huurappartementen worden verleend, en kan er niet worden gebouwd.

Financiën
De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk worden gemaakt, wordt verkocht aan woningcorporatie De Goede Woning (DGW). DGW is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de financieel economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met DGW zijn de gemeentelijke kosten gedekt en zijn de planning en uitvoering vastgelegd. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Op dit plan is op het niveau ‘Raadplegen’ participatie toegepast. In juli 2019 heeft het participatieproces plaatsgehad op het concept bouwplan. Hiervan is in september 2019 het Samenspraakverslag vastgesteld. Hiermee is de participatie afgerond.

Na de samenspraak is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overheden en instanties ten behoeve van vooroverleg.
Er zijn aandachtspunten ontvangen van de raadscommissie Stad op het voorontwerp-bestemmingsplan welke zijn beantwoord in een raadsmemo op 9 december 2021.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 140 met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de formele zienswijze fase.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan het college een besluit nemen over de omgevingsvergunning waarna beide 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. De terinzagelegging van de stukken en de mogelijkheid om beroep in te dienen worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente.
Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing; dit betekent dat indieners van een beroepschrift de beroepsgronden in het beroepschrift moeten opnemen omdat het beroepschrift na de beroepstermijn niet meer met beroepsgronden kan worden aangevuld.

Duurzaamheid
Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd. Er worden zonnepanelen op het dak geplaatst. Voorts worden diverse klimaatadaptieve maatregelen opgenomen in het gebouw, waaronder vaste plantenbakken aan de balkons en in de gevel ingebouwde nestkastjes voor vleermuizen en vogels. Ook in het ontwerp voor de openbare ruimte wordt er rekening gehouden met biodiversiteit (beplanting) en de vleermuizen (verlichting).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het bouwplan is getoetst aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen voor toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie
<u>Planning</u>
Over de voortgang van het project zal gerapporteerd worden in de periodieke voortgangsrapportages ruimtelijk-fysieke projecten.

Binnen circa twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit bekend worden gemaakt.
Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden verleend en liggen alle besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en Hogere waarden geluid) in het kader van de gemeentelijke coördinatieprocedure gelijktijdig ter inzage voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Indien tijdens de beroepstermijn beroep wordt ingesteld, wordt in principe binnen een half jaar een uitspraak gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De planning voor de realisatie van de woningbouw is als volgt:

Start bouwrijp maken:	Tweede kwartaal 2022
Start bouw:	Derde kwartaal 2022, tenzij beroep wordt aangetekend. Dan wordt dit het vierde kwartaal 2022.

Bouwtijd 1 à 2 jaar. Oplevering project 2023/2024.