

## B&W voorstel

<b>Onderwerp Zaakid</b>	Voorontwerpbestemmingsplan Martin Luther Kinglaan 0637530512
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	F. Kooijman 079 – 346.97.32 f.kooijman@zoetermeer.nl
<b>Gemeentesecretaris</b>	Huykman, B.J.D.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Rosier
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	

<b>Behandelschema</b>	B&W vergadering: 21 januari 2020						
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	28 januari 2020 (aandachtspunten in commissie Stad maart 2020)						
<b>Programma(s)</b>	Programma 7 Inrichting van de stad						
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Elektronische bekendmaking</b>	<b>Hamerstuk</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Eerdere besluitvorming</b>	<a href="#">Raadsbesluit Woningbouwprogramma - solitaire locaties.pdf</a> d.d. 29 januari 2018 <a href="#">Raadsbesluit Procesvoorstel Samenspraak woningbouwontwikkeling Martin Luther Kinglaan.pdf</a> d.d. 29 januari 2018 <a href="#">Raadsmemo</a> 20 april 2018 Capaciteitsonderzoek binnen- en buitensport
<b>Samenvatting</b>	<p>Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad besloten de Martin Luther Kinglaan als een van de locaties aan te wijzen waar gestreefd moet worden om binnen vijf jaar woningbouw te realiseren op de locatie. De raad heeft op dezelfde datum ook ingestemd met een procesvoorstel samenspraak op het niveau van raadplegen voor een woningbouwplan en inrichting openbare ruimte van de locatie Martin Luther Kinglaan.</p> <p>De samenspraak is afgerond. Voorgesteld wordt onder andere om het eindverslag samenspraak Martin Luther Kinglaan vast te stellen en de raad van dit besluit in kennis te stellen. Als voorbereiding op de formele ruimtelijke procedure om de woningbouwontwikkeling van 218 woningen mogelijk te maken, is een aantal besluiten nodig voor handelingen in het kader van de procedure.</p>
<b>Bijlagen</b>	Bijlage 1 Voorontwerpbestemmingsplan - Toelichting Bijlage 2 Voorontwerpbestemmingsplan – Regels Bijlage 3 Voorontwerpbestemmingsplan – Verbeelding Bijlage 4 Bijlagen bij de Toelichting

	<p>Bijlage 5 Raadsmemo Voorontwerpbestemmingsplan Martin Luther Kinglaan</p> <p>Bijlage 6 Aanmeldnotitie m.e.r. Martin Luther Kinglaan</p> <p>Bijlage 7 Verzoek toepassing coördinatiegeling</p> <p>Bijlage 8 Eindverslag samenspraak Martin Luther Kinglaan</p> <p>Bijlage 9 Presentatie informatieavond 14 mei 2019</p>
--	---

## **Te nemen besluit**

1. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' vast te stellen;
2. Het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg toe te zenden aan de betrokken instanties en overheden;
3. Het eindverslag samenspraak van de woningbouw aan de Martin Luther Kinglaan vast te stellen;
4. Geen samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan';
5. Het raadsmemo Voorontwerpbestemmingsplan Martin Luther Kinglaan vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;
6. De raad vragen om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan;
7. Te besluiten dat geen milieueffectrapport wordt opgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.
8. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' en de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
9. Geen exploitatieplan voor te bereiden.

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

### Inleiding

Op 29 januari 2018 heeft de gemeenteraad besloten de Martin Luther Kinglaan als een van de locaties aan te wijzen waar gestreefd moet worden om binnen vijf jaar woningbouw te realiseren op de locatie. Tevens heeft de raad op dezelfde datum ingestemd met een procesvoorstel samenspraak op het niveau van raadplegen voor een woningbouwplan en inrichting openbare ruimte van de locatie Martin Luther Kinglaan.

De locatie Martin Luther Kinglaan is onderdeel van de grondexploitatie Oosterheem. Voor deze woningbouwontwikkeling heeft het college een reserveringsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar.

De samenspraak is afgerond. Het college ontvangt bij dit voorstel het eindverslag samenspraak Martin Luther Kinglaan ter vaststelling en stelt de raad van dit besluit in kennis. De volgende stap is nu het voorbereiden van de ruimtelijke procedure, die de woningbouw juridisch planologisch mogelijk maakt.

Projectlocatie



Stedenbouwkundige impressie



### Beoogd effect

Realiseren van woningbouw op de locatie Martin Luther Kinglaan in Oosterheem. Op de locatie zijn in totaal 218 woningen beoogd met een differentiatie in huur- en koopappartementen en grondgebonden huurwoningen.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

1. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' vast te stellen;
2. Het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg toe te zenden aan de betrokken instanties en overheden;
3. Het eindverslag samenspraak van de woningbouw aan de Martin Luther Kinglaan vast te stellen;
4. Geen samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan';
5. Het raadsmemo Voorontwerpbestemmingsplan Martin Luther Kinglaan vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;
6. De raad vragen om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan;
7. Te besluiten dat geen milieueffectrapport wordt opgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

8. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' en de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
9. Geen exploitatieplan voor te bereiden.

## Argumenten

### Argumenten besluitpunt 1

*1.1 De herziening bestemmingsplan is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen*  
In het huidige bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' hebben de gronden van de locatie de bestemming 'Sport' met grotendeels de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – sportvoorziening tot en met milieucategorie 3.1' en deels tot en met milieucategorie 2'. Binnen de huidige bestemming is de beoogde woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een juridisch planologische procedure te worden doorlopen.

*1.2 Het voornemen een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet bekend worden gemaakt*  
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat in artikel 1.3.1. de verplichting om kennis te geven van het voornemen dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

*1.3 Het voorontwerpbestemmingsplan is nodig voor het voeren van het vooroverleg met overlegpartners*

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de (woningbouw)ontwikkeling juridisch mogelijk. De juridische regeling is uitgewerkt in de Verbeelding en de Regels van het bestemmingsplan. In de Toelichting wordt onderbouwd dat de realisatie van de woningen met bijbehorende inrichting openbare ruimte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is beoordeeld op een aantal aspecten, zoals verkeer/parkeren, bodemkwaliteit, trillingen, geluidshinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Gebleken is dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor de bouw van de grondgebonden woningen en appartementen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden geluidswerende maatregelen getroffen om mogelijke geluidshinder van wegverkeer en railverkeer te beperken. Het college dient hiervoor (in de fase van het ontwerpbestemmingsplan) een besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidshinder te nemen. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Er dient daarvoor voldaan te worden aan de randvoorwaarden uit het Hogere waardenbeleid van de gemeente Zoetermeer, zoals een geluidluwe gevel en een buitenruimte aan de geluidluwe zijde.

### Argumenten besluitpunt 2

*2.1 Het is wettelijk verplicht*

In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.1. bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de voor het onderwerp relevante betrokken instanties en overheden. Na afloop worden de eventuele reacties van een antwoord voorzien en afgewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

### Argumenten besluitpunt 3

*3.1 Het is nodig om het eindverslag vast te stellen*

Volgens het samspraakbeleid moet het eindverslag worden vastgesteld ter afronding van de samspraak en ter informatie naar de gemeenteraad te worden gestuurd. Voor het woningbouwplan zijn op 11 juli 2018 en 14 mei 2019 samspraakbijeenkomsten georganiseerd en zijn er met een deel van de omwonenden twee klankbordbijeenkomsten gehouden op 16 oktober 2018 en 10 december 2018. Naar aanleiding van de samspraak zijn

aanpassingen gedaan aan het plan. Het eindverslag samenspraak wordt na vaststelling ter informatie aan de raad toegezonden.

#### Argumenten besluitpunt 4

##### *4.1 Het is niet nodig op grond van gemeentelijke samenspraakverordening*

In de Samenspraakverordening van de gemeente Zoetermeer is opgenomen dat bij het gehele proces van gemeentelijk beleid samenspraak wordt toegepast, tenzij sprake is van één van de uitzonderingen die zijn genoemd in artikel 2 van de verordening.

Het bevoegd bestuursorgaan kan beslissen om geen samenspraak toe te passen als eerder al samenspraak heeft plaatsgevonden (artikel 2 lid 7 onder d). Ook kan van samenspraak worden afgezien als tegen het voornemen bezwaar en/of beroep open staat (artikel 2 lid 7 onder e).

In het kader van het project is samenspraak georganiseerd (*zie onder Samenspraak en Communicatie*).

In de volgende fase, het ontwerpbestemmingsplan, heeft een ieder de mogelijkheid om gedurende zes weken een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om beroep in te stellen. Belanghebbenden worden dan ook niet geschaad door geen samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Er heeft een samenspraakproces plaatsgevonden over het bouwplan en tegen het ontwerpbestemmingsplan kan een zienswijze worden ingediend. Er is dus voldaan aan artikel 2 lid d en e van de Samenspraakverordening en om die reden kan besloten worden geen samenspraak toe te passen.

#### Argumenten besluitpunt 5

##### *5.1. Het informeren van de raad*

Volgens het samenspraakbeleid moet het eindverslag ter informatie naar de gemeenteraad worden gestuurd indien er geen sprake is van nieuw kaderstellend beleid.

In artikel 2 lid 4 van de Samenspraakverordening is bepaald dat de raad op de hoogte wordt gesteld van het besluit om geen samenspraak te verlenen (bijlage 6).

De raad wordt gevraagd om uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de memo te kennen te geven als zij zich niet kan vinden in dit besluit.

#### Argumenten besluitpunt 6

##### *6.1 Het betrekken en informeren van de raad bij start procedure*

Conform de werkafspraken met de gemeenteraad wordt de raadscommissie Stad in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan. Met bijgevoegde memo (bijlage 4) wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan de raadsleden toegezonden en wordt hen verzocht eventuele aandachtspunten mee te geven.

#### Argumenten besluitpunt 7

##### *7.1 Het is wettelijk verplicht*

De beoogde ontwikkeling moet getoetst worden aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hierin is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

In juli 2017 is het besluit aangepast en is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D van het Besluit, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is.

Dit besluit wordt genomen op basis van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor dit bestemmingsplan is in paragraaf 5.9 van de toelichting en in de aanmeldnotitie (bijlage 6) een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu te verwachten zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage.

Bij dit besluit is rekening gehouden met relevante criteria genoemd in bijlage III bij de mer richtlijn. Er hoeft daarom geen milieueffectrapport te worden opgesteld voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan.

### Argumenten besluitpunt 8

#### *8.1 Het versnellen van de procedure door toepassen coördinatie regeling*

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30, gemeentelijke coördinatie regeling) maakt het mogelijk om de procedures van een bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen gezamenlijk te doorlopen. De raad heeft een coördinatieverordening vastgesteld.

Hiermee vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door de voortgangssnelheid als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich meebrengt.

Met de gemeentelijke coördinatie regeling kunnen alle besluiten worden gebundeld in één gecombineerde procedure. Voor de belanghebbenden biedt deze procedure meer duidelijkheid, omdat al bij het bestemmingsplan duidelijk is hoe het bouwplan er uit ziet.

Dat wil zeggen dat alle ontwerpbesluiten en stukken tegelijk ter inzage worden gelegd, dat er één moment is om tegen alle benodigde besluiten zienswijzen in te dienen en dat er één beroepsgang is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak volgt binnen 6 maanden. Dit zorgt voor versnelling.

Op grond van de gemeentelijke coördinatieverordening is het college bevoegd om te besluiten over de toepassing van de coördinatie regeling. Een voorwaarde is dat in ieder geval een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning onderdeel uitmaken van de te coördineren besluiten (artikel 3.a).

De initiatiefnemer heeft op 10 januari 2020 (bijlage 7) een verzoek ingediend om de coördinatie regeling toe te passen op de procedures ten behoeve van de bouw van de woningen. Met het verzoek van initiatiefnemer is voldaan aan de voorwaarde om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden en te bundelen in één gecombineerde procedure. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde en kan worden ingestemd met het verzoek.

#### *8.2 Het is van toepassing op de fase van het ontwerpbestemmingsplan*

De coördinatie is nog niet van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan. In de volgende fase worden het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen. Voor gecoördineerd voorbereide en bekendgemaakte besluiten geldt een verkorte beroepsprocedure.

### Argumenten besluitpunt 9

#### *9.1 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 datzelfde 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. Er is sprake van een gemeentelijke gronduitgifte met een positief resultaat waarvoor een grondexploitatie ter vaststelling naar de gemeenteraad wordt gestuurd in het eerste kwartaal 2020.

Verder 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 de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan.

#### Kanttekeningen

Zie onder **Samenspraak en Communicatie** de opmerkingen over bezwaar en beroep.

#### **Financiën**

Voor de financiële aspecten van dit project wordt een grondexploitatie vastgesteld.

#### **Controleprotocol**

Er zijn geen gevolgen voor het controleprotocol.

#### **Samenspraak en Communicatie**

De samenspraak voor de beoogde ontwikkeling is afgerond. Op 11 juli 2018 is een inloopbijeenkomst georganiseerd met het doel om de omgeving te informeren over het woningbouwplan. Naar aanleiding van deze eerste bijeenkomst is een klankbordgroep geformeerd met vertegenwoordigers van omwonenden, de gemeente en de ontwikkelaar. Op 16 oktober en 10 december 2018 hebben twee klankbordbijeenkomsten plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn door de ontwikkelaar wijzigingen aangebracht in het plan.

- De hoekaccenten van de appartementen zijn verlaagd van 7 naar 6 verdiepingen (noord) en van 11 naar 9 verdiepingen (zuid).
- De afstand van de rijwoningen aan de noordoostzijde tegen de bestaande woningen aan het rugstreepad zijn 5 meter meer geworden.
- De wandelroute is geoptimaliseerd, zodat het pad breder wordt (1 woning verwijderd)
- Er zijn snelheidsremmende maatregelen in het wegprofiel en de inrichting aangebracht.

Tijdens de afsluitende bijeenkomst van 14 mei 2019 hebben omwonenden aangegeven dat de bestaande voetverbinding aan het Rugstreepad ook wordt gebruikt door fietsers. Om die reden is een fietsbrug aan het Rugstreepad toegevoegd aan het plan omdat de reeds bestaande overlast naar verwachting zal toenemen na realisatie van de nieuwbouw. Op 14 mei 2019 is ook de ruimtelijke procedure toegelicht.

Het eindverslag samenspraak en de presentatie van 14 mei 2019 zijn als bijlagen aan dit voorstel toegevoegd. Het eindverslag wordt na vaststelling op de website [www.zoetermeer.nl/martinlutherkinglaan](http://www.zoetermeer.nl/martinlutherkinglaan) geplaatst. De direct betrokkenen worden rechtstreeks geïnformeerd. Het samenspraaktraject met de omgeving is hiermee afgerond.

We blijven de omgeving verder ook informeren via de eerder gebruikte informatiekanalen zoals de bewonersvertegenwoordigers en de gemeentelijke website.

#### *Publicatie*

Verder wordt, na dit besluit, in voorbereiding op de planologische procedure een publicatie gedaan waarin:



1. het voornemen tot voorbereiden van een bestemmingsplan;
2. het m.e.r.-beoordelingsbesluit;
3. het coördinatiebesluit en
4. het samenspraakbesluit bekend worden gemaakt.

Het besluit om geen samenspraak te verlenen is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is alleen vatbaar voor bezwaar en beroep voor belanghebbenden die rechtstreeks worden getroffen door het besluit. Tegen het besluit met het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden en het coördinatiebesluit staat geen bezwaar en beroep open.

### **Duurzaamheid**

De door initiatiefnemer in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de regels voor duurzaamheid die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Tevens dient met de invoering van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) alle nieuwbouw gasloos te worden uitgevoerd. Zo ook dit project. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt om te streven naar een plan dat duurzamer is dan het vigerende Bouwbesluit voorschrijft.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

De nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief bijbehorende afstemming van het openbaar gebied. Het voorlopig ontwerp bouwplan is getoetst op toegankelijkheid. De Vrijwillige Advies Commissie heeft het plan getoetst en zal ook bij de toets van het inrichtingsplan openbare ruimte worden betrokken.

### **Rapportage en evaluatie**

De voortgang van het project wordt gerapporteerd in de jaarlijkse voortgangsrapportage projecten.

### Planning

De planning van de gecoördineerde procedure bestemmingsplan / omgevingsvergunning voor het project Martin Luther Kinglaan is voorsnog als volgt:

Januari 2020	Start vooroverleg ontwerpbestemmingsplan (4 weken)
Februari 2020	beantwoording overlegreacties/ aanpassen ontwerpbestemmingsplan
Maart 2020	collegebesluit: terinzagelegging (6 weken) voor zienswijzen ontwerpbestemmingsplan + ontwerpbesluit hogere waarden geluid + ontwerp-omgevingsvergunning (gecoördineerde procedure)
Mei 2020	beantwoorden zienswijzen en opstellen raadsvoorstel/ besluit tot vaststelling bestemmingsplan.
Juni 2020	vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad + nemen besluit hogere waarden geluid en verlenen omgevingsvergunning
Medio augustus 2020	na 6 weken beroepstermijn: bestemmingsplan onherroepelijk,

**mits geen beroep start uitvoering**