

B&W voorstel

Onderwerp Zaakid	Mer beoordeling en coördinatiebesluit Engelandlaan 270 0637596833
Versie	
Auteur	T. Eisenburger 079 – 346.94.04 t.eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Behandelschema	B&W vergadering: 19 januari 2021						
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad						
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Versnellingsagenda woningbouw Collegebesluit Planuitwerkingskader (PUK), 21 april 2020 Samenspraakverslag, 17 september 2019
Samenvatting	<p>Voor de locatie Engelandlaan 270 is een bouwaanvraag ingediend voor sloop en nieuwbouw van een woontoren met 150 woningen. Het is één van de locaties uit de Versnellingsagenda waar met extra inzet getracht wordt woningen te realiseren.</p> <p>Alvorens de formele zienswijze procedure kan worden opgestart, dient een aantal besluiten te worden genomen.</p> <p>Er dient een besluit te worden genomen of een Milieueffectrapport (Mer) nodig is. Daarom is een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling voor de bouw van een woontoren met 150 appartementen aan de Engelandlaan 270 te Zoetermeer opgesteld (bijlage 1). In deze notitie wordt ingegaan op alle mogelijk milieueffecten van het bouwplan. Daaruit blijkt dat er geen Mer nodig is, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu.</p> <p>Tevens heeft de ontwikkelaar een verzoek ingediend (bijlage 2) om ten behoeve van de vergunningverlening de coördinatieprocedure toe te passen. Met deze procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan versnelling worden bereikt in de procedure door gelijktijdig stukken ter inzage te leggen, en doordat de Raad van State binnen 6</p>

	<p>maanden uitspraak moet doen op eventuele beroepschriften. Met dit verzoek kan worden ingestemd.</p> <p>Voorts is voor deze ontwikkeling een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Met de plantoelichting, planregels en plankaart (zie bijlage 3, 4 en 5) kan worden ingestemd. Het vooroverleg met instanties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening kan worden opgestart.</p> <p>Tevens wordt voorgesteld geen participatie te houden op het voorontwerp bestemmingsplan aangezien het bouwplan reeds een participatieproces heeft doorlopen.</p> <p>Als laatste wordt voorgesteld de gemeenteraad om aandachtspunten te vragen voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor dient bijgevoegde raadsmemo (bijlage 6).</p>
Bijlagen	<p>Bijlage 1 Aanmeldnotitie Mer Engelandlaan 270, Sea Tower, opgesteld door Rho Adviseurs</p> <p>Bijlage 2 Verzoek toepassen coördinatie regeling, 8 mei 2020.</p> <p>Bijlage 3 Plantoelichting</p> <p>Bijlage 4 Planregels</p> <p>Bijlage 5 Plankaart</p> <p>Bijlage 6 Raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270</p>

Te nemen besluit

1. op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woontoren met 150 appartementen aan de Engelandlaan 270 te Zoetermeer, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Dit besluit is gebaseerd op de aanmeldnotitie vormvrije Mer-beoordeling voor de Engelandlaan 270 te Zoetermeer (zie bijlage) en bij dit besluit is rekening gehouden met de relevante criteria genoemd in bijlage III bij de Mer-richtlijn;
2. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure;
3. Kennis te geven van het voorbereiden van een bestemmingsplan 'Engelandlaan 270';
4. Met het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 270' in te stemmen;
5. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 270' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
6. Op het voorontwerpbestemmingsplan geen participatie te verlenen op basis van artikel 2 lid 7, sub d en e uit de samspraakverordening;
7. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
8. Het raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270 vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De locatie Engelandlaan 270 maakt deel uit van de gemeentelijke Versnellingsagenda. Bakkers Hommen ontwikkelaars is voornemens om het bestaande kantoorpand aan de Engelandlaan 270 te slopen en op die plaats een woontoren met 150 appartementen te realiseren. Voor de locatie is een PUK vastgesteld en er is een samenspraakproces gehouden. Het bouwplan voldoet aan de kaders van de PUK.

Het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum-Zuid' staat de voorgenomen bebouwing niet toe. Het gebouw is in strijd met de bestemming Kantoordeeleinden, de maximale bouwhoogte van 22 meter en het bouwvlak.

Een onderdeel van de onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan betreft het aantonen dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Bij een aantal plannen, gevallen en besluiten geldt dat een milieueffectrapportage (Mer) of een formele Mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. In de bijlage bij het Besluit Mer zijn de criteria en drempelwaarden daarvoor opgenomen.

Dit bouwplan blijft met 150 woningen ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, maar ook ontwikkelingen die qua omvang onder de drempelwaarden blijven, kunnen toch belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Daarom is ook voor dergelijke ontwikkelingen een milieutoets nodig in de vorm van de 'vormvrije Mer-beoordeling'.

Voor alle activiteiten die in het Besluit Mer zijn genoemd dient een expliciet besluit te worden genomen. De initiatiefnemer dient daartoe een aanmeldnotitie aan te leveren (zie bijlage 1) waarin de gevolgen voor het milieu worden omschreven. Het bevoegd gezag dient vervolgens een Mer-beoordelingsbesluit te nemen. Bij het besluit moet rekening worden gehouden met de criteria uit bijlage III van de Mer-richtlijn. Dit besluit moet daarna door aanvrager bij zijn vergunningaanvraag worden gevoegd.

Tevens heeft de ontwikkelaar Bakkers Hommen een verzoek ingediend om de coördinatieprocedure uit de Wro toe te passen. Dit houdt in dat de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig 6 weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan meteen de omgevingsvergunning af te geven. En vervolgens kan er gelijktijdig tegen alle besluiten beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Die moet binnen een half jaar uitspraak doen. Dit levert een flinke tijdwinst op.

Voorts kan worden ingestemd met het concept-bestemmingsplan dat is opgesteld door Rho Adviseurs. Zodoende kan een aantal voorbereidingshandelingen van start gaan zoals het verplichte vooroverleg met instanties en het vragen van aandachtspunten aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt de weg vrijgemaakt om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten. Met de ontwikkeling van Engelandlaan 270 krijgt Zoetermeer wederom een markant gebouw met woningen in de binnenstad. Het programma zorgt voor toevoeging van 150 woningen in de binnenstad, een plek waar mensen met plezier komen recreëren, werken en wonen nu en in de

toekomst. Zo draagt Engelandlaan 270 bij aan de ambities van de Visie Binnenstad en de Schaalsprong.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woontoren met 150 appartementen aan de Engelandlaan 270 te Zoetermeer, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Dit besluit is gebaseerd op de aanmeldnotitie vormvrije Mer-beoordeling voor de Engelandlaan 270 te Zoetermeer (zie bijlage) en bij dit besluit is rekening gehouden met de relevante criteria genoemd in bijlage III bij de Mer-richtlijn;
2. in te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieprocedure;
3. Kennis te geven van het voorbereiden van een bestemmingsplan 'Engelandlaan 270';
4. Met het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 270' in te stemmen;
5. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 270' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
6. Op het voorontwerpbestemmingsplan geen participatie te verlenen op basis van artikel 2 lid 7, sub d en e uit de samenspraakverordening;
7. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
8. Het raadsmemo Aandachtspunten voorontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 270 vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;

Argumenten

1.1 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.

1.2 Uit onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn

In de aanmeldnotitie Mer-beoordeling Engelandlaan 270 zijn de mogelijk milieueffecten van het bouwplan beschreven. Hierin is op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project (de criteria uit bijlage III van de Mer-richtlijn) gemotiveerd dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten van deze ontwikkeling. Er is daarom geen Mer benodigd en er kan worden volstaan met een besluit over de vormvrije Mer-beoordeling.

De locatie is gelegen tussen de woonbebouwing in de wijk Stadscentrum. In het bestemmingsplan is dit gebied al bestemd voor Wonen, Centrum-doeleinden en Kantoren, en zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Beoordeeld is welke effecten er zijn voor de aspecten: verkeer, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, ecologie, bouwhoogte, water. Geconcludeerd wordt dat de kenmerken van het potentiële effect minimaal zijn, mits rekening wordt gehouden met enige compenserende maatregelen. Zodoende kan geconcludeerd worden dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

2.1 Het versnellen van de procedure door toepassen coördinatieprocedure

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

De initiatiefnemer heeft op 8 mei 2020 een verzoek ingediend om de coördinatie­regeling uit de Wet ruimtelijke ordening toe te passen (zie bijlage 2) op de procedures ten behoeve van de bouw van de woningen.

Met de coördinatie­regeling 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 van de besluitvorming.

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

Er kan worden ingestemd met het verzoek.

3.1 Het is wettelijk voorgeschreven om kennis te geven van de voorbereiding van een bestemmingsplan

In artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat kennis moet worden gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor te bereiden.

4.1 De huidige bestemming van de locatie staat de realisatie van woningen niet toe

De huidige bestemming van de locatie is 'Kantoren'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren op deze locatie, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is eerst een concept bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer-/Verblijfsgebied' toegekend aan het plangebied. Binnen deze bestemming kan de beoogde woningbouw worden gerealiseerd.

4.2 De herziening van het bestemmingsplan is een vervolg op besluitvorming inzake de Versnellingsagenda en de PUK Engelandlaan 270

Op 8 oktober 2018 is de Versnellingsagenda in de raad vastgesteld. Het doel is om onder andere op deze locatie woningbouw te realiseren. Vervolgens is op 21 april 2020 een Planuitwerkings-kader (PUK) voor deze locatie vastgesteld met daarin de kaders voor woningbouw.

5.1 Het voeren van vooroverleg is een wettelijke verplichting

In artikel 3.1.1 van het Bro is bepaald dat vooroverleg moet worden gevoerd met de medeoverheden die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1 Dit is niet nodig op grond van artikel 2.7, lid d en e, Samenspraakverordening

Het bouwplan voor het appartementengebouw van ontwikkelaars Bakkers HommenVastgoed, heeft reeds een participatieproces doorlopen. Omwonenden zijn door de gemeente uitgenodigd voor een samenspraakbijeenkomst op 10 juli 2019. Het Samenspraakverslag is op 17 september 2019 vastgesteld.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan hetzelfde onderwerp betreft als het bouwplan dat reeds in de participatie is geweest, kan van een nieuw participatieproces worden afgezien. En er kan tegen het ontwerpbestemmingsplan tijdens de procedure nog een zienswijze worden ingediend.

7.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst

Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is het verplichte kostenverhaal verzekerd.

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 de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan.

8.1 Dit betreft een werkafpraak met de gemeenteraad

Conform de werkafspraken met de gemeenteraad wordt de raad (Commissie Stad) in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten mee te geven voor de uitwerking van het voorontwerp bestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

4.1 Niet alle omwonenden zijn het eens met de verandering van de bestemming en de bouwhoogte

In de huidige situatie staat op de locatie een kantoorgebouw van circa 20 meter hoog. Binnen de nieuwe Woon-bestemming is de ontwikkeling van een gebouw van 70 meter hoog mogelijk. Sommige omwonenden kunnen dat ervaren als een verslechtering van hun leefomgeving. Er is aangetoond in het bestemmingsplan dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd.

Financiën

De kosten worden via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar verhaald.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

In juni 2019 heeft reeds een participatieproces op het concept bouwplan plaatsgehad. Hiervan is in september 2019 een Samenspraakverslag vastgesteld. Hiermee is de participatie afgerond.

Als het ontwerpbestemmingsplan, tesamen met de ontwerpomgevingsvergunning, formeel gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, kunnen er nog zienswijzen (bezwaren) worden ingediend.

Tegen het Mer-beoordelingsbesluit staat in beginsel geen bezwaar of beroep open, omdat het een voorbereidingsbeslissing betreft (artikel 6:3 Algemene wet bestuursrecht). Alleen wanneer een belanghebbende rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen door het onderhavige Mer-beoordelingsbesluit, kan een belanghebbende bezwaar of beroep instellen.

In de overige gevallen geldt dat belanghebbenden tegen het Mer-beoordelingsbesluit hun zienswijzen kenbaar kunnen maken en beroep kunnen instellen in het kader van de procedure van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het besluit over de aanmeldnotitie Mer zal door middel van toezending worden bekend gemaakt aan de initiatiefnemer Bakkers Hommen ontwikkelaars.

Tegen het coördinatiebesluit staat geen bezwaar en beroep open.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatiePlanning

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning ter inzage

Q1 2021

Vaststelling bestemmingsplan en afgifte omgevingsvergunning

Q2 2021

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.