

B&W voorstel

Onderwerp	Voorontwerpbestemmingsplan Hugo de Grootlaan – Aletta Jacobslaan (T-strook)
Zaakid	0637671555
Versie	
Auteur	F. Kooijman 079 – 346.82.65 f.c.kooijman@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Van Driel
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Behandelschema	B&W-vergadering: 23 maart 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwagenda, vastgesteld 13 februari 2017 • Woningbouwprogramma, vastgesteld 11 september 2017 • Collegebesluit procesvoorstel samenspraak woningbouw Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (25 juni 2018) • Collegebesluit reserveringsovereenkomst (juli 2018) en verlenging reserveringsovereenkomst (juni 2020) • Collegebesluit eindverslag samenspraak (november 2019) • Collegebesluit vaststelling PUK Willem Dreeslaan – Stephensonstraat en Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (26 mei 2020) • Raadsbesluit vaststellen kaders Willem Dreeslaan – Stephensonstraat en Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (13 juli 2020) • Collegebesluit verkoop perceel grond Aletta Jacobslaan/ Hugo de Grootlaan (20 november 2020)
Samenvatting	De raad heeft de locatie aan de Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (hierna T-strook) aangewezen als één van de twintig solitaire locaties, die binnen vijf jaar ontwikkeld moet worden tot woningbouw. De gemeenteraad heeft ingestemd met een woningbouwprogramma van 166 woningen op deze locatie. Het gaat om 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen, waarvan 44 koopappartementen en 72 huurappartementen.

	<p>De huidige bestemming binnen het vigerende bestemmingsplan is 'Gemengd-1' en 'Groen'. Om woningbouw mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Hiervoor is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Als voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure wordt het college voorgesteld een aantal besluiten te nemen om de handelingen te starten die nodig zijn in deze procedure.</p> <p>Er is al participatie geweest over het bouwplan. Het verslag hiervan is in november 2019 door het college vastgesteld. Er hoeft daarom geen participatie plaats te vinden over het bestemmingsplan.</p>
<p>Bijlagen</p>	<p>Bijlage 1 - Aanmeldnotitie m.e.r. Bijlage 2 - Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan H. de Grootlaan – A. Jacobslaan Bijlage 3 - Planregels voorontwerpbestemmingsplan H. de Grootlaan – A. Jacobslaan Bijlage 4 - Toelichting voorontwerpbestemmingsplan H. de Grootlaan – A. Jacobslaan Bijlage 5 – Bijlagen bij toelichting voorontwerpbestemmingsplan H. de Grootlaan – A. Jacobslaan Bijlage 6 - Verzoek toepassen coördinatie-regeling, d.d. 23-12-2020 Bijlage 7 - Raadsmemo aandachtspunten voorontwerp bestemmingsplan H. de Grootlaan – A. Jacobslaan</p>

Te nemen besluit

1. Kennis te geven van de voorbereiding van bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan';
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'H. De Grootlaan – A. Jacobslaan' geen milieueffectrapport op te stellen;
3. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' in te stemmen;
4. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
5. Geen participatie te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' op basis van artikel 2, lid 7, sub d en e van de Samenspraakverordening;
6. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan', de omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden geluid en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
7. Het voorontwerp bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
8. Aandachtspunten te vragen aan de raad voor het ontwerpbestemmingsplan;
9. Het raadsmemo Voorontwerpbestemmingsplan "H.de Grootlaan - A. Jacobslaan" (T-Strook) vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De raad heeft de locatie aan de Aletta Jacobslaan – Hugo de Grootlaan (hierna T-strook) aangewezen als één van de twintig solitaire locaties, die binnen vijf jaar ontwikkeld moet worden tot woningbouw. De locatie is in eigendom van de gemeente en is onderdeel van het project Oosterheem en van de bijbehorende grondexploitatie.

Voor deze locatie is in overleg met de gemeente een programma haalbaar geworden bestaande uit 166 woningen. Het gaat om 50 grondgebonden koopwoningen en 116 appartementen, waarvan 44 koopappartementen en 72 huurappartementen. De verdeling van de categorieën is conform het PUK, dat is [vastgesteld in het college](#) (26 mei 2020). Over het woningbouwplan is participatie geweest met de buurt en het college heeft op 19 november 2019 het eindverslag ervan vastgesteld.

Op 13 juli 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het hierboven genoemde woningbouwprogramma van 166 woningen. In november 2020 heeft het college ingestemd met de verkoop van deze locatie aan de projectontwikkelaar HeemAvenue B.V.. Hieronder het overzicht van het programma:

type woning	middeldure huur	dure huur	middeldure koop	dure koop	totaal	procentueel
rjwoningen				50	50	30%
appartementen	69	3	20	24	116	70%
totaal	69	3	20	74	166	
procentueel	42%	2%	12%	45%		

Het bouwplan wordt in twee fases ontwikkeld. Voor de eerste fase aan de Hugo de Grootlaan kiest de ontwikkelaar voor de gemeentelijke coördinatieprocedure, zodat de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplanproces tegelijkertijd in procedure kunnen worden gebracht. Hierbij gaat het om de bouw van 69 woningen waarvan 23 ééngezinwoningen en 46 appartementen. Ook worden er vier in- en uitritten aangelegd.

De tweede fase is gelegen aan de Aletta Jacobslaan en de verwachting is dat de omgevingsvergunning hiervoor in het eerste kwartaal van 2023 wordt ingediend. Hierbij gaat het om de bouw van 27 eensgezinwoningen en 70 appartementen.

De huidige bestemming van de locatie is 'Gemengd-1' en 'Groen'. Om hier het beoogde woonprogramma te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan te worden aangepast naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De door de raad vastgestelde kaders en het bouwplan vormen het uitgangspunt voor het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan.

Aan het college wordt gevraagd om in te stemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan, zodat er vooroverleg kan worden gestart met betrokken instanties en de gemeenteraad.

Beoogd effect

Woningbouw op deze locatie levert een bijdrage aan de ambities van de gemeenteraad om in de komende 10 tot 15 jaar tenminste 700 woningen per jaar bij te bouwen. Ook bevordert dit plan de doorstroming binnen Zoetermeer.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Kennis te geven van de voorbereiding van bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan';
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'H. De Grootlaan – A. Jacobslaan' geen milieueffectrapport op te stellen;
3. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' in te stemmen;
4. Geen exploitatieplan voor te bereiden;
5. Geen participatie te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' op basis van artikel 2, lid 7, sub d en e van de Samenspraakverordening;
6. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan', de omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden geluid en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
7. Het voorontwerp bestemmingsplan 'H. de Grootlaan – A. Jacobslaan' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
8. Aandachtspunten te vragen aan de raad voor het ontwerpbestemmingsplan;
9. Het raadsmemo Voorontwerpbestemmingsplan "H.de Grootlaan - A. Jacobslaan" (T-Strook) vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

Argumenten

1.1. 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 er kennis moet worden gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

2.1. Uit onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of een milieueffectrapport moet worden opgesteld wanneer sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een milieueffectrapport is nodig als niet kan worden uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Als er wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten, dient het bevoegd gezag vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hierover een besluit te nemen. In de bijgevoegde Aanmeldnotitie (bijlage 1) is onderbouwd dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Bij deze onderbouwing is rekening gehouden met de relevante criteria zoals genoemd in bijlage 3 bij de m.e.r.-richtlijn.

3.1 Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van woningen niet toe.

De huidige bestemming van de locatie voor de woningen is 'Gemengd -1' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn de gewenste woningen niet toegestaan. Om woningbouw te realiseren op deze locatie, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin de bestemming 'Wonen' is opgenomen en waarin is onderbouwd dat de woningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De verbeelding, de planregels, de plantoelichting en de bijlagen bij de toelichting zijn bijgevoegd in bijlagen 2, 3, 4 en 5.

3.2 Dit is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage/ Businesspark Oosterheem'. Ter plaatse van de beoogde woninbouw geldt de bestemming 'Gemengd-1' en 'Groen'. Dit wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen binnen een bouwvlak woningen worden gebouwd. In het bouwvlak is de maximum bouwhoogte

van de woningen met een aanduiding aangegeven. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen en appartementen is respectievelijk 9 en 15 meter. Daarnaast is het maximaal aantal woningen per bouwvlak met een aanduiding aangegeven. Ook is de woningtypologie per gebied aangegeven.

4.1. Dit is niet nodig op grond van art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd. Er is sprake van een koopovereenkomst met de ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten. 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.

5.1. Er heeft reeds participatie plaatsgevonden in het kader van het project.

In artikel 2, lid 7 sub d van de Samenspraakverordening is bepaald, dat er kan worden beslist om geen participatie (samenspraak) toe te passen als er participatie over het onderwerp heeft plaatsgevonden.

Het bouwplan voor de T-Strook heeft reeds een participatieprocedure doorlopen op het niveau van raadplegen. Het college heeft hiertoe op 25 juni 2018 een procesvoorstel Samenspraak vastgesteld. Op 10 juli 2018 is voor omwonenden en belangstellenden een participatiebijeenkomst georganiseerd. Meningingen en ideeën (van omwonenden) zijn geïnventariseerd. Voor iedereen die een reactie heeft gegeven, is op 23 oktober 2018 een aanvullende bijeenkomst geweest. Vervolgens heeft de ontwikkelaar een aantal wijzigingen aangebracht in het plan. Op 12 september 2019 zijn de (aangepaste) plannen in een bijeenkomst gepresenteerd. Daarbij is ook aandacht besteed aan de wijzigingen in het plan die als gevolg van de participatie zijn aangebracht. Het college heeft het eindverslag samenspraak op 19 november 2019 vastgesteld.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan hetzelfde onderwerp betreft als het bouwplan dat reeds in de participatie is geweest, hoeft er geen nieuw participatieproces te worden doorlopen. Voor meer informatie over deze participatieprocedure zie kopje 'Communicatie en Participatie'.

5.2. Er kunnen zienswijzen worden ingediend op het bestemmingsplan en er is mogelijkheid voor beroep.

In artikel 2 lid 7 sub e van de Samenspraakverordening is bepaald, dat er kan worden beslist om geen participatie toe te passen als in de procedure zienswijzen kunnen worden ingediend en als beroep mogelijk is. In de bestemmingsplanprocedure kunnen zienswijzen worden ingediend en na vaststelling van het bestemmingsplan is er beroep mogelijk bij de Raad van State.

6.1. Dit zorgt voor versnelling van de procedure.

De coördinatie­regeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk dat de procedures van een bestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunning tegelijkertijd worden doorlopen. Hiermee vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces: zowel door de voortgangssnelheid die met de coördinatie­regeling behaald kan worden, als door de duidelijkheid die wordt gecreëerd door beide procedures tegelijkertijd te doorlopen. Ook is er slechts 1 beroep mogelijk bij de Raad van State tegen alle besluiten gelijktijdig. 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 coördinatie­regeling. Aanvrager heeft 23 december 2020 (bijlage 6) aan het college een verzoek gedaan om de coördinatie­regeling toe te passen op de procedures ten behoeve van de bouw van woningen aan de H. de Grootlaan – A. Jacobs­laan. Hiermee kan worden ingestemd

7.1 *Dit is wettelijk verplicht op grond van art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.*
Het is wettelijk verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te zenden aan de overlegpartners zoals de provincie, waterschap en nutsbedrijven. Eventuele reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

8.1 *Hiermee wordt de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken bij de start van de procedure.*

Volgens de werkafspraken met de raadscommissie Stad wordt bij de start van een bestemmingsplanprocedure de raadscommissie in vroegtijdig stadium betrokken. Met een raadsmemo (bijlage 7) wordt de raadscommissie geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan en kan men aandachtspunten meegeven voor het ontwerpbestemmingsplan.

9.1 *Er is bepaald in de Samenspraakverordening dat de raad moet worden geïnformeerd over het samenspraakbesluit.*

Conform artikel 2 van de Samenspraakverordening wordt de raad met bijgevoegde memo op de hoogte gesteld van het besluit om geen participatie te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. De raad wordt gevraagd om uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de memo te kennen te geven als hij zich niet kan vinden in dit besluit. Deze termijn volgt uit de werkafspraken die met de gemeenteraad zijn gemaakt over de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen

3.1 *Het bestemmingsplan maakt een voor omwonenden (mogelijk nadelige) verandering mogelijk.*

Als het ontwerpbestemmingsplan, tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning, formeel gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, kunnen er nog zienswijzen (bezwaren) worden ingediend

In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming 'Gemend -1' waarbinnen de functies detailhandel, dienstverlening, kleinschalige zelfstandige kantoren tot 1.000 m² bvo per vestiging, sportscholen en horeca zijn toegestaan. De toegestane bouwhoogte is 15 meter. Wonen is niet toegestaan. In de afgelopen jaren is het terrein onbebouwd gebleven. De nieuwe bestemming gaat uit van de functie 'Wonen'. De toegestane bouwhoogte varieert van 9 meter voor de grondgebonden woningen tot 15 meter voor de appartementen.

Omwonenden kunnen de wijziging ervaren als een aantasting 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

Voor de ontwikkeling op deze locatie is de koop- en realisatieovereenkomst afgesloten. De koopovereenkomst voldoet aan de kaders van de grondexploitatie Oosterheem - deelgrondexploitatie Aletta Jacobslaan - Hugo de Grootlaan die op 13 juli 2020 door de raad is vastgesteld. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verkoop van de grond voor de overeengekomen koopsom en de gefaseerde levering.

Controleprotocol

Geen gevolgen voor het controleprotocol.

Participatie en Communicatie

Het bouwplan voor de woningen heeft een participatieprocedure doorlopen. Het college heeft hiertoe op 25 juni 2018 een besluit genomen. Er zijn 3 participatiemomenten geweest:

1. Inloopbijeenkomst 10 juli 2018
2. Toelichtend gesprek voor vragenstellers van de 10 juli bijeenkomst op 23 oktober 2018
3. Een laatste afrondende informatiebijeenkomst op 12 september 2019

Tijdens de inloopbijeenkomst van 10 juli 2018 heeft de ontwikkelaar de plannen gepresenteerd en er is gevraagd naar de reacties op de plannen. Op de bijeenkomst van 23 oktober 2018 zijn de plannen opnieuw gepresenteerd. Ten opzichte van de plannen van 10 juli 2018 waren deze op een onderdeel al aangepast. Namelijk: alle appartementengebouwen (vijf stuks) zijn zover als mogelijk tot aan de Randstadrail geschoven. Tijdens de laatste informatiebijeenkomst op 12 september 2019 heeft de initiatiefnemer de bouwplannen en de aanpassingen naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten gepresenteerd. Ten opzichte van de laatst gepresenteerde versie van de plannen op 23 oktober 2018, was er nog een extra wijziging: de maximale hoogte van de eengezinswoningen is beperkt tot drie bouwlagen. Van alle drie de bijeenkomsten is een samenvattend verslag gemaakt, welk op de website is geplaatst. Het eindverslag van de participatie is op 19 november 2019 door het college vastgesteld en ter informatie naar de raad gestuurd. Hiermee is de participatie afgerond. Het eindverslag is te vinden op de gemeentelijke website onder het project: <http://www.zoetermeer.nl/alettajacobsiaan-hugodegrootlaan>.

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

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos gebouwd. De ontwikkelaar heeft de intentie uitgesproken om te onderzoeken of de woningen voorzien kunnen worden van zonnepanelen. Verder krijgen kopers een optie om de woningen als nul-op-de-meter woningen te bouwen

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. Het bouwplan wordt getoetst aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt door de gemeente vervaardigd en moet voldoen aan CROW-richtlijn 337 over toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Het project is opgenomen in de Voortgangsrapportage projecten. Totdat het afgerond is, zal in dit document periodiek over de voortgang worden gerapporteerd.

Planning

Voorontwerp bestemmingsplan naar overlegpartners/ aandachtspunten raad	mrt/april 2021
Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning ter inzage	juni 2021
Vaststelling bestemmingsplan raad/ besluit college omgevingsvergunning	november 2021
Onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning bij geen beroep	januari 2022

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.