

## B&W voorstel

<b>Onderwerp</b>	Voorontwerp Bestemmingsplan Engelandlaan 140
<b>Zaakid</b>	0637685051
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	T. Eisenburger 079 – 346.94.04 <a href="mailto:t.eisenburger@zoetermeer.nl">t.eisenburger@zoetermeer.nl</a>
<b>Gemeentesecretaris</b>	Huykman, B.J.D.
<b>Directeur</b>	P.W. Verhoeven
<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Paalvast
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Wethouder Rosier

<b>Behandelschema</b>	B&W vergadering: 23 maart 2021						
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>							
<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</a> 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 <a href="#">Raadsbesluit</a> Grondexploitatie Engelandlaan 140 d.d. 15 maart 2021
<b>Samenvatting</b>	<p>De locatie Engelandlaan 140 is één van de aangewezen Versnellingslocaties waar woningbouw is voorzien. De grond wordt verkocht aan woningcorporatie De Goede Woning die aldaar een appartementengebouw wil realiseren met 85 sociale huurwoningen.</p> <p>Hiervoor is een bouwplan en een voorontwerpbestemmingsplan ontwikkeld.</p> <p>Alvorens de formele zienswijze procedure kan worden opgestart, dient eerst 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 aan de Engelandlaan 140 te Zoetermeer opgesteld (bijlage 1). In deze notitie wordt ingegaan op alle mogelijk milieueffecten van het bouwplan. Daaruit</p>

	<p>blijkt dat er geen Mer nodig is, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu.</p> <p>Vanwege de toename van het aantal m2 verhard terrein dient De Goede Woning 200 m2 oppervlaktewater te compenseren. Aangezien dat niet ter plaatse mogelijk is dient het beschikbare surplus aan water in het betreffende peilgebied te worden ingezet. Hiermee kan worden ingestemd.</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 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>
<b>Bijlagen</b>	<p>Bijlage 1 Aanmeldnotitie Mer, Engelandlaan 140, opgesteld door Mees Ruimte &amp; Milieu          Bijlage 2 Verzoek toepassen coördinatieprocedure          Bijlage 3 Plantoelichting          Bijlage 4 Planregels          Bijlage 5 Plankaart          Bijlage 6 Raadsmemo</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 85 appartementen aan de Engelandlaan 140 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 140 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. in te stemmen met 200 m<sup>2</sup> water ten laste te brengen van het surplus in het BRC;
4. kennis te geven van het voorbereiden van een bestemmingsplan 'Engelandlaan 140';
5. met het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 140' in te stemmen;
6. met voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 140' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
7. op het voorontwerpbestemmingsplan geen participatie te verlenen op basis van artikel 2 lid 7, sub d en e uit de samenspraakverordening;
8. geen exploitatieplan voor te bereiden;
9. het raadsmemo Aandachtspunten Voorontwerpbestemmingsplan 'Engelandlaan 140' vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen;

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

### Inleiding

De locatie Engelandlaan 140 maakt deel uit van de gemeentelijke Versnellingsagenda. Woningbouwcorporatie De Goede Woning (DGW) is voornemens om op het grasveld een woontoren met 85 appartementen te realiseren. Voor de locatie is een PUK vastgesteld en er is een samenspraakproces doorlopen. 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 Groen.

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 85 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.

Er kan worden ingestemd met het inzetten van de benodigde 200 m<sup>2</sup> water uit het surplus in de gemeentelijke BergingsRekeningCourant voor het betreffende peilgebied.

Tevens heeft DGW 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 tijdswinst op.

Voorts kan worden ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld door Mees Ruimte & Milieu. Zodoende kan een aantal voorbereidingshandelingen van start gaan zoals het verplichte vooroverleg met instanties en het vragen van aandachtspunten aan de gemeenteraad. Hiertoe is bijgevoegde raadsmemo opgesteld

Het project bevindt zich momenteel in de haalbaarheidsfase.

### Beoogd effect

Met dit voorstel wordt de weg vrijgemaakt om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten. Met de ontwikkeling van de woontoren aan de Engelandlaan 140 worden in de binnenstad van Zoetermeer 85 sociale huurwoningen toegevoegd. Het gebouw wordt circa 50 meter hoog.

Rond het gebouw worden 43 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de omgeving alwaar voldoende ruimte is binnen de geldende loopafstand. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit gemotiveerd. Daarnaast is een gemeenschappelijke fietsenberging opgenomen in het pand die voldoet aan het Bouwbesluit. Voor bezoekers per fiets worden 30 fietsparkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Zo draagt Engelandlaan 140 bij aan het verminderen van het woningtekort, de ambities van de Visie Binnenstad en de Schaalsprong.

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

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 85 appartementen aan de Engelandlaan 140 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 140 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. in te stemmen met 200 m<sup>2</sup> water ten laste te brengen van het surplus in de BRC voor dit peilgebied;
4. kennis te geven van het voorbereiden van een bestemmingsplan 'Engelandlaan 140';
5. met het voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 140' in te stemmen;
6. met voorontwerp bestemmingsplan 'Engelandlaan 140' voor overleg toe te zenden aan betrokken instanties en overheden;
7. op het voorontwerpbestemmingsplan geen participatie te verlenen op basis van artikel 2 lid 7, sub d en e uit de samenspraakverordening;
8. geen exploitatieplan voor te bereiden;
9. het raadsmemo Aandachtspunten Voorontwerpbestemmingsplan 'Engelandlaan 140' 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 140 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 en Centrum-doeleinden 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. Zodoende kan geconcludeerd worden dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

### *2.1 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 hiervoor 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.

De initiatiefnemer heeft in maart 2021 een verzoek ingediend om de coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening toe te passen (zie bijlage 2) op de procedures ten behoeve van de bouw van de woningen.

Met de 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 van de besluitvorming.

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). Dit is het geval.

Er kan worden ingestemd met het verzoek.

### *3.1 De watercompensatie is een wettelijke verplichting.*

De locatie is nu onverhard. Van de nieuwe verharding (totaal wordt 1.325 m<sup>2</sup> verhard door het gebouw en de parkeerplaatsen/wegen) dient volgens het Hoogheemraadschap 15 % te worden gecompenseerd aan nieuw water. Dat is circa 200 m<sup>2</sup> oppervlaktewater. Aangezien ter plaatse geen mogelijkheid bestaat om extra water aan te leggen, zal voor deze ontwikkeling het bestaande surplus aan water in dit peilgebied worden ingezet. De 200 m<sup>2</sup> gaat dan ten laste van het surplus dat de gemeente in het betreffende peilgebied aan water heeft. Dit is vastgelegd en wordt bijgehouden in de zogenaamde BergingsRekeningCourant (BRC). Hiermee kan worden ingestemd.

In de Visie Binnenstad 2040 zijn plannen opgenomen voor het realiseren in de toekomst van extra open water in de Binnenstad. Het zal echter nog een behoorlijke tijd duren voordat dit daadwerkelijk is gerealiseerd. Tot die tijd kan in principe het bestaande surplus worden aangesproken.

Bezien zal worden of een heffingssysteem kan worden ingesteld zodat bij toekomstige ontwikkelingen de eventueel benodigde watercompensatie kan worden afgekocht. De gemeente Zoetermeer kent momenteel niet een dergelijke voorziening.

### *4.1 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.

### *5.1 De huidige bestemming van de locatie staat de realisatie van woningen niet toe.*

De huidige bestemming van de locatie is 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om woningbouw te kunnen realiseren op deze locatie, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Met dit

bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer-/Verblijfsgebied' toegekend aan het plangebied. Binnen het bouwvlak voor Wonen is een maximale bouwhoogte van 50 mt toegestaan. Binnen deze bestemming kan de beoogde woningbouw worden gerealiseerd.

**6.1** *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.

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

Het bouwplan voor het appartementengebouw van De Goede Woning, 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.

**8.1** *Kostenverhaal is anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst.*

Met het ondertekenen van de koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is het verplichte kostenverhaal verzekerd.

Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen ten aanzien van de uitvoering van werken niet noodzakelijk. Er kan daarom worden afgezien van de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan.

**9.1** *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 voorontwerpbestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan. Ook is er gelegenheid om alle tekeningen en onderzoeken behorend bij het bouwplan in te zien.

### Kanttekeningen

**5.1** *Niet alle omwonenden zijn het eens met de verandering van de bestemming en de bouwhoogte.*

In de huidige situatie betreft het een onbebouwd groengebiedje met een aantal bomen. Binnen de nieuwe Woon-bestemming is de ontwikkeling van een gebouw van maximaal 50 meter hoog mogelijk. 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**

Er wordt met De Goede Woning een koop- en realisatieovereenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

### **Controleprotocol**

Niet van toepassing.

### **Participatie en Communicatie**

In juli 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 De Goede Woning.

Tegen het coördinatiebesluit staat geen bezwaar en beroep open.

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

#### **Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing.

#### Planning

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning ter inzage Q2 2021

Vaststelling bestemmingsplan en afgifte omgevingsvergunning Q4 2021

#### **Begrotingswijziging**

Niet van toepassing.