

B&W voorstel

Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Luxemburglaan 2 en coördinatiebesluit
Zaakid	0637588638
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: 8 december 2020						
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	Vaststelling Samenspraakverslag, september 2019
Samenvatting	<p>Voor de locatie Luxemburglaan 2 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor sloop en nieuwbouw van een woontoren met circa 139 woningen. Het is één van de locaties uit de Versnellingsagenda waar met extra inzet getracht wordt woningen te realiseren. Alvorens de ruimtelijke procedure kan worden opgestart dient er eerst een aantal besluiten te worden genomen.</p> <p>Er moet worden besloten of er al dan niet een Milieueffectrapport (Mer) nodig is. Daarom is een Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling voor dit project opgesteld (bijlage 1). In deze notitie wordt ingegaan op de mogelijke 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>Door in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' (bijlage 2, 3 en 4), kan ook het verplichte vooroverleg met instanties gestart worden.</p> <p>Tevens heeft de ontwikkelaar een verzoek ingediend (bijlage 5) om ten behoeve van de vergunningverlening de coördinatieregeling toe te passen. Met deze mogelijkheid uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro)</p>

	<p>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>Via een raadsmemo (bijlage 6) worden volgens de werkafspraken met de gemeenteraad aandachtspunten gevraagd voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er heeft reeds participatie (samenspraak) plaatsgehad in juni 2019 op het concept bouwplan. Het samenspraakverslag hiervan is in september 2019 vastgesteld. Daarom behoeft geen participatie meer op het bestemmingsplan te worden gehouden.</p>
<p>Bijlagen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aanmeldnotitie Mer Luxemburglaan 2, opgesteld door Mees Ruimte & Milieu. 2. Plankaart VO BP Luxemburglaan 2 3. Planregels VO BP Luxemburglaan 2 4. Plantoelichting VO BP Luxemburglaan 2 5. Verzoek toepassen coördinatie-regeling, 30 april 2020. 6. Raadsmemo Aandachtspunten Voorontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2'

Te nemen besluit

1. Een appartementengebouw met ca. 139 woningen op locatie Luxemburglaan 2 mogelijk te maken.
2. Kennis te geven van de voorbereiding van bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2';
3. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' geen milieueffectrapport op te stellen;
4. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' in te stemmen.
5. Geen exploitatieplan voor te bereiden.
6. Geen participatie (samenspraak) te houden op het voorontwerp bestemmingsplan op basis van artikel 2, lid 7, sub d en e van de Samenspraakverordening.
7. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2', de omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden geluid en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
8. Het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de overlegpartners te sturen.
9. Aandachtspunten te vragen bij de gemeenteraad voor het ontwerpbestemmingsplan.
10. Het raadsmemo Aandachtspunten Voorontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Om een appartementengebouw met circa 139 woningen te kunnen realiseren op de locatie Luxemburglaan 2, dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Luxemburglaan 2 (projectnaam 70LUX) is één van de 14 locaties uit de Versnellingsagenda Woningbouw. Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en er is een bouwplan ontwikkeld. Door in te stemmen met dit voorstel kan het vooroverleg met instanties en de gemeenteraad worden gestart. De ontwikkelaar kiest voor de gemeentelijke coördinatieprocedure zodat de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplanproces tegelijkertijd in procedure worden genomen.

Beoogd effect

Het doel is om woningen te realiseren op één van de Versnellingslocaties. Hiervoor is een voorontwerp bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een appartementengebouw met 139 woningen. Het programma van de ontwikkeling zorgt voor toevoeging van woningen en levendigheid in de binnenstad, een plek waar mensen met plezier komen recreëren, werken en wonen, nu en in de toekomst. Zo draagt het project 70LUX bij aan de ambities van de Visie Binnenstad en de Schaalsprong.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een appartementengebouw met ca. 139 woningen op locatie Luxemburglaan 2 mogelijk te maken.
2. Kennis te geven van de voorbereiding van bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2'.
3. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' geen milieueffectrapport op te stellen.
4. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' in te stemmen.
5. Geen exploitatieplan voor te bereiden.
6. Geen participatie (samenspraak) te houden op het voorontwerp bestemmingsplan op basis van artikel 2, lid 7, sub d en e van de Samenspraakverordening.
7. De voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2', de omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden geluid en eventueel andere benodigde vergunningen te coördineren;
8. Het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de overlegpartners te sturen.
9. Aandachtspunten te vragen bij de gemeenteraad voor het ontwerpbestemmingsplan.
10. Het raadsmemo Aandachtspunten Voorontwerpbestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen.

Argumenten

1.1 Draagt bij aan de woningbouwopgave van de stad.

Op 8 oktober 2018 is de Versnellingsagenda Woningbouw door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Versnellingsagenda Woningbouw is om 14 extra woningbouwlocaties aan te wijzen om de woningbouwproductie te versnellen.

Eén van de 14 extra woningbouwlocaties is de locatie Luxemburglaan 2.

2.1 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.

3.1 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 indien niet kan worden uitgesloten dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Indien geconcludeerd wordt dat 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, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Bij deze onderbouwing is rekening gehouden met de relevante criteria zoals genoemd in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn.

4.1 Dit is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan "Stadscentrum/Dorpsstraat". Daarin heeft de locatie Luxemburglaan 2 (een voormalig kantoorgebouw) de bestemming 'Centrum'. Dit wordt aangepast in de bestemming 'Wonen' met een maximale bouwhoogte van 71 meter op de hoek met de Europaweg, en aflopend naar 47 meter en 23 meter.

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

De huidige bestemming van de locatie is 'Centrum' waardoor er geen woningen gebouwd kunnen worden. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan 'Luxemburglaan 2' opgesteld waarin de Woon-bestemming is opgenomen en waarin is onderbouwd dat de woningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De plankaart, de plantoelichting en de planregels zijn bijgevoegd in bijlagen 2, 3, en 4.

5.1 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 grond-exploitatie anderszins zijn verzekerd. Er is sprake van een anterieure overeenkomst 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.

6.1 Er heeft reeds eerder in het kader van het project participatie plaatsgehad.

In artikel 2, lid 7 sub d van de Samenspraakverordening is bepaald dat kan worden beslist om geen participatie (samenspraak) toe te passen als al samenspraak over het onderwerp heeft plaatsgevonden. Het bouwplan voor het appartementengebouw dat door Maese Woningen is ontwikkeld, heeft reeds een samenspraakprocedure doorlopen. Het college heeft hiertoe op 21 mei 2019 een procesvoorstel Samenspraak vastgesteld. In juni 2019 zijn omwonenden en belangstellenden uitgenodigd voor een samenspraakbijeenkomst op 18 juni 2019. Het Samenspraakverslag is in september 2019 vastgesteld.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan hetzelfde onderwerp betreft als het bouwplan dat reeds in de samenspraak is geweest, hoeft geen nieuw samenspraakproces te worden doorlopen.

6.2 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 kan worden beslist om geen samenspraak 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 beroep mogelijk bij de Raad van State.

7.1 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 duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich meebrengt. Tevens is er slechts 1 x 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 bij brief van 30 april 2020 (bijlage 5) verzocht om de coördinatieregeling toe te passen op de procedures ten behoeve van de bouw van het appartementengebouw aan de Luxemburglaan 2. Hiermee kan worden ingestemd.

8.1 Dit is wettelijk verplicht op grond van art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het is wettelijk verplicht om een voorontwerp bestemmingsplan te zenden aan de overlegpartners zoals bijvoorbeeld de provincie, waterschap en nutsbedrijven. Eventuele reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

9.1 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 6) wordt de raadscommissie geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan en kan men aandachtspunten meegeven voor het ontwerp bestemmingsplan.

10.1 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 samenspraak te verlenen op het voorontwerp bestemmingsplan. 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

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

In de huidige situatie heeft het plangebied een Centrum-bestemming met een maximale bouwhoogte van 25 meter. Binnen de nieuwe Woon-bestemming is de ontwikkeling van hoogbouw tot 71 meter 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 is nog geen anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar maar de gesprekken/onderhandelingen hierover verlopen goed waardoor de verwachting is gerechtvaardigd dat dit spoedig kan worden afgerond. Het ontwerpbestemmingsplan zal niet in procedure genomen worden vóórdat er een anterieure overeenkomst is getekend.

Controleprotocol

Geen gevolgen voor het controleprotocol.

Participatie (Samenspraak) en Communicatie

Het bouwplan voor een appartementengebouw dat door Maese Woningen is ontwikkeld, heeft al een samenspraakprocedure doorlopen. Het college heeft hiertoe op 21 mei 2019 een besluit genomen. Het Samenspraakverslag is in september 2019 door het college vastgesteld. Hiermee is de samenspraak afgerond. Het plan is daarna verder uitgewerkt en er is een bestemmingsplan opgesteld

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

Duurzaamheid

Het appartementengebouw zal gasloos worden. Tevens beschikt het over zonnepanelen op een groen dak en maakt het gebruik van Warmte Koude Opslag (WKO).

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het bouwplan zal worden getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit mbt toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten.

Rapportage en evaluatie

Planning

Voorontwerp bestemmingsplan in Raadscommissie, december 2020.

Voorontwerp bestemmingsplan naar overlegpartners, december 2020.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning ter inzage, januari/februari 2021.

Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad en collegebesluit omgevingsvergunning, mei/juni 2021.

Eventueel beroep bij Raad van State (eind 2021).

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.