

B&W voorstel

Onderwerp Zaakid	Collegevoorstel voorontwerpbestemmingsplan Plataanhout 0637370496
Versie	
Auteur	Pot, M / Pronk, R.
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Behandelschema		B&W vergadering: Klik hier als u een datum wilt invoeren.					
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eerdere besluitvorming	<ol style="list-style-type: none"> Raadsbesluit Jongerenwoningen d.d. 8 juni 2015 (2015-00313) Raadsbesluit 30 mei 2016 met daarin o.a. de realisatie van (sociale) woningbouw aan Plataanhout Raadsbesluit van 28 november 2016 met daarin een procesvoorstel samenspraak over de locatie Plataanhout. Informerende memo van 17 mei 2018 over het collegebesluit eindverslag samenspraak Plataanhout Raadsbesluit van 8 oktober 2018 met daarin het vaststellen van de grondexploitatie Plataanhout.
Samenvatting	<p>Op 17 mei 2018 heeft het college ingestemd met het eindverslag samenspraak en het inrichtingsontwerp openbare ruimte Plataanhout. Door deze instemming zijn de kaders voor de ontwikkeling van deze woningen bekend. Op basis van die kaders is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 oktober 2018. Na vaststelling van de grondexploitatie liggen de financiële kaders van het plan vast en kan de ruimtelijke procedure worden doorlopen.</p> <p>Als onderdeel van de (voorbereiding op de)</p>

	<p>bestemmingsplanprocedure wordt het college voorgesteld een aantal besluiten te nemen voor handelingen die nodig zijn in de procedure. Voorgesteld wordt om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in een publicatie kennis te geven van de voorbereiding van het bestemmingsplan; 2. het bestemmingsplan aan medeoverheden te zenden voor het vooroverleg; 3. de gemeenteraad bijgevoegde memo en het voorontwerpbestemmingsplan toe te zenden en te verzoeken om eventuele aandachtspunten voor het ontwerpbestemmingsplan mee te geven; 4. geen samenspraak te verlenen over een voorontwerpversie van het bestemmingsplan en de raad van dit besluit in kennis te stellen; 5. de procedure van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden; 6. geen milieueffectrapport op te stellen; 7. geen exploitatieplan voor te bereiden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
Bijlagen	<p>Bijlage 1: Voorontwerpbestemmingsplan – Toelichting Bijlage 2: Voorontwerpbestemmingsplan – Bijlagen Toelichting Bijlage 3: Voorontwerpbestemmingsplan – Regels Bijlage 4: Voorontwerpbestemmingsplan – Verbeelding Bijlage 5: Procedureschema bestemmingsplannen (bijlage bij memo aan gemeenteraad) Bijlage 6: Memo aan de gemeenteraad Bijlage 7: Aanmeldnotitie m.e.r. Plataanhout Bijlage 8: Verzoek DGW toepassing coördinatie-regeling</p>

Te nemen besluit

1. Op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis te geven van het voornemen om het bestemmingsplan 'Plataanhout' voor te bereiden;
2. 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 voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout', omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Bij dit besluit is rekening gehouden met relevante criteria genoemd in bijlage III bij de mer-richtlijn;
3. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout';
4. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout' op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg toe te zenden aan de betrokken instanties en overheden;
5. Op grond van artikel 2 lid 7 onder d en e van de Samenspraakverordening geen samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout';
6. De gemeenteraad met bijgevoegde memo in kennis te stellen van het besluit om geen samenspraak te verlenen;
7. De gemeenteraad met bijgevoegde memo te verzoeken om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan;
8. Op grond van de gemeentelijke coördinatieverordening de voorbereiding en de bekendmaking van het besluit over het bestemmingsplan 'Plataanhout' en de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen en besluiten die samenhangen met dit bestemmingsplan te coördineren;
9. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Reden voorstel

Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, besloten om woningbouwcorporatie De Goede Woning (hierna DGW) woningen te laten realiseren op de locatie Plataanhout en daarbij uit te gaan van 27 gestapelde woningen en 32 parkeerplaatsen (waarvan 5 vervangende).

Op 28 november 2016 heeft de raad ingestemd met een procesvoorstel samenspraak voor 27 sociale woningen aan het Plataanhout. De samenspraak heeft in twee stappen plaatsgevonden. Stap 1 was bedoeld om in overleg met de omgeving te bepalen welke doelgroepen er komen. De uitkomst van stap 1 was om het woningbouwcomplex te gaan realiseren voor een mix van woningen voor jongere starters en 55+'ers. Aan de hand daarvan is in stap 2 het bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied uitgewerkt.

Op 6 maart 2018 was een laatste samenspraakbijeenkomst voor omwonenden over de plannen voor de woningbouw en de openbare inrichting aan het Plataanhout. De reacties op en na de avond zijn beoordeeld en beantwoord en zijn verwerkt in het eindverslag samenspraak en in een inrichtingsontwerp. Op de avond is ook uitgelegd dat het samenspraaktraject daarmee is afgerond en er een nieuwe fase van het project start. Namelijk die van de procedures voor de omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

Impressie van het plan



Op basis van de bovenstaande informatie plus de afspraken tussen DGW en de gemeente Zoetermeer is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 oktober 2018. Met het vaststellen van de grondexploitatie zijn de financiële kaders van het plan vastgesteld en budgetten beschikbaar gesteld voor de te doorlopen ruimtelijke procedure en uitvoering.

Wettelijke kaders

De volgende stap om de realisatie van de woningen met de bijbehorende terreininrichting mogelijk te maken is het starten van de ruimtelijke procedure. Omdat de ontwikkeling niet past binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk', moet het bestemmingsplan worden herzien. Voor de start van de bestemmingsplanprocedure wordt een aantal besluitpunten aan het college voorgesteld. Bij deze besluitpunten zijn de volgende wettelijke kaders van belang:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In de Wro is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. Er is bepaald dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Dit

onderdeel van de procedure zal plaatsvinden ná de afronding van het traject van het voorontwerpbestemmingsplan. Verder is bepaald dat de raad bevoegd is om, na het doorlopen van de procedure, het bestemmingsplan vast te stellen.

In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen over grondexploitatie en kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan als de te verhalen gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 1.3.1 bevat de verplichting om kennis te geven van het voornemen dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid (besluitpunt 1).

In artikel 3.1.1 Bro is bepaald dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de voor het onderwerp relevante betrokken instanties en overheden (besluitpunt 4).

De Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. (vormvrije m.e.r.-beoordeling)

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de ontwikkeling getoetst worden aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hierin is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Met deze planherziening wordt een stedelijk ontwikkelingsproject gerealiseerd door de bouw van 27 appartementen en de aanleg van bijbehorende terreininrichting. De drempel voor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht wordt voor voorliggend plan niet overschreden.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is of niet. Dit besluit wordt genomen op basis van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarin wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Deze afweging is in het volgende onderdeel van dit collegevoorstel toegelicht.

De gemeentelijke coördinatieverordening

De coördinatieverordening (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk dat de procedures van een bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen gezamenlijk worden doorlopen. Hiermee vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door de voortgangssnelheid die met de coördinatieverordening gemaakt kan worden, als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich meebrengt. Op grond van de gemeentelijke coördinatieverordening is het college onder voorwaarden bevoegd om te besluiten over de toepassing van de coördinatieverordening. De Goede Woning heeft op 4 juni 2018 (bijlage 8) een verzoek ingediend om de coördinatieverordening toe te passen op de procedures ten behoeve van de ontwikkeling Plataanhout. In het volgende onderdeel van dit collegevoorstel wordt de beoordeling van dit verzoek toegelicht.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het doel van dit voorstel is om de realisatie van 27 appartementen met bijbehorende terreininrichting aan het Plataanhout mogelijk te maken door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Als onderdeel van de (voorbereiding op de) bestemmingsplanprocedure wordt het college voorgesteld een aantal besluiten te nemen voor handelingen die nodig zijn in de procedure.

Voorontwerpbestemmingsplan

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt. De juridische regeling is uitgewerkt in de Verbeelding en in de Regels van het bestemmingsplan. In de Toelichting wordt onderbouwd dat de realisatie van 27 appartementen met bijbehorende terreininrichting ruimtelijk inpasbaar is. Het plan is beoordeeld op een aantal aspecten zoals de

parkeerbalans, bodemkwaliteit en geluidshinder. Hieruit is geconcludeerd dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn voor de bouw van de appartementen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden geluidswerende maatregelen getroffen om de mogelijke geluidhinder van buiten spelende kinderen bij het naastgelegen kinderdagverblijf zoveel mogelijk te beperken. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de juridische vertaling en onderbouwing zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan (besluitpunt 3).

M.e.r.-beoordelingsbesluit

In paragraaf 5.8 van de Toelichting en in de aanmeldnotitie (bijlage 7) is 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, er geen belangrijke negatieve gevolgen zullen optreden voor het milieu. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voorgesteld wordt dan ook te besluiten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn (besluitpunt 2).

Aandachtspunten raad

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. Met bijgevoegde memo (bijlage 6) wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan de raadsleden toegezonden en wordt verzocht eventuele aandachtspunten mee te geven (besluitpunt 7).

Met bijgevoegde memo wordt ook de raad geïnformeerd over het collegebesluit om geen samenspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan (een verdere toelichting op dit onderwerp is gegeven onder het kopje 'samenspraak' in dit voorstel).

Gecoördineerde voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning

De Goede Woning heeft verzocht om de procedure van hun aanvraag voor een omgevingsvergunning gelijktijdig met die van het bestemmingsplan op te laten lopen. Dit is mogelijk door de toepassing van de wettelijke coördinatiebepaling uit artikel 3.30 Wro. Het college is bevoegd hierover te besluiten als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke coördinatieverordening. Een voorwaarde is dat in ieder geval een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning onderdeel uitmaken van de te coördineren besluiten (artikel 3.a). Dat is het geval in deze procedure. Er is geen sprake van de gevallen waarin geen toepassing kan worden gegeven aan de gemeentelijke coördinatieverordening (artikel 4).

Er is voldaan aan de voorwaarden om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden en ter inzage te leggen en vervolgens de besluiten tot vaststelling en verlening tegelijk bekend te maken. Het college wordt daarom voorgesteld om positief te besluiten op het verzoek van De Goede Woning tot coördinatie (besluitpunt 8).

Met de gemeentelijke coördinatiebepaling kunnen alle besluiten worden gebundeld in één gecombineerde procedure. 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. Door dit laatste is de doorlooptijd van de gecombineerde procedure aanzienlijk korter. De tijdswinst kan wel 2 jaar bedragen. Deze tijdswinst is te behalen, zonder dat daarbij de belangen van belanghebbenden worden geschaad. Het aantal momenten om bezwaar te maken blijft gelijk. Daarnaast wordt de besluitvorming overzichtelijk, omdat alle samenhangende besluiten tegelijkertijd worden voorbereid en ter visie worden gelegd.

Voor de belanghebbenden biedt deze procedure meer duidelijkheid, omdat al bij het bestemmingsplan duidelijk is hoe het bouwplan er uit ziet. De coördinatie is overigens nog niet van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan. In de volgende fase worden het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Financiën

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 hetzelfde 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 waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2018. 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 (besluitpunt 9).

Samenspraak en Communicatie

Het samenspraaktraject is doorlopen en de participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

In augustus 2017 heeft het college op basis van de uitkomst van het overleg met de omgeving en een belangafweging besloten om in het woningbouwcomplex woningen voor jongere starters en 55+'ers te realiseren. Zie [memo](#) van 31 augustus 2017. Na augustus 2017 is verder gegaan met het raadplegen van de omgeving over het feitelijke bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied. In mei 2018 heeft het college daarover een besluit genomen en is een eindverslag samenspraak vastgesteld. De raad is daar via de [memo](#) van 17 mei 2018 over geïnformeerd.

In de Samenspraakverordening (2015) van de gemeente Zoetermeer is bepaald dat bij het gehele proces van gemeentelijk beleid samenspraak wordt toegepast, tenzij er sprake is van één van de uitzonderingen als bedoeld in artikel 2, zesde of zevende lid van deze verordening. Op grond van artikel 2 lid 7 onder d kan het bevoegde bestuursorgaan beslissen om geen samenspraak toe te passen als eerder al samenspraak heeft plaatsgevonden. Op grond van artikel 2 lid 7 onder e kan worden afgezien van samenspraak als er tegen het voornemen bezwaar en beroep open staat.

Voorgesteld wordt om voor dit bestemmingsplan in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan geen samenspraak te verlenen (besluitpunt 5). In het voortraject is al uitgebreid aan samenspraak gedaan. In de volgende fase, de ontwerpfase, heeft een ieder de mogelijkheid om gedurende zes weken een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Daarnaast blijven we de omgeving informeren, onder andere over dit voorstel, via de eerder gebruikte informatiekanalen zoals via de bewonersvertegenwoordigers en de gemeentelijke website.

Conform artikel 2 lid 4 van de Samenspraakverordening wordt de raad (met bijgevoegde memo) op de hoogte gesteld van het besluit om geen samenspraak te verlenen. 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 (besluitpunt 6).

Tegen het besluit om geen samenspraak te verlenen is bezwaar en beroep mogelijk.

Duurzaamheid

De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De invoering van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) per 1 juli 2018, zorgt ervoor dat alle nieuwbouw gasloos moet worden uitgevoerd. Zodoende wordt dit project ook gasloos uitgevoerd.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Op 26 november 2018 is het plan besproken met de Toegankelijkheidsraad. Ter plaatse is een aantal vragen van de Toegankelijkheidsraad beantwoord. Verder zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan.

Rapportage en evaluatie

N.v.t.

Begrotingswijziging

N.v.t.