Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen Willem Dreeslaan
Zaakid	0637704091
Auteur	Robbert Heerings / Viktorija van Zijp 06 – 25.70.77.25 / 06 – 18.41.89.05 r.heerings@zoetermeer.nl / v.van.zijp@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	P.W. Verhoeven
Portefeuillehouder	Wethouder Van Driel
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	18 mei 2021; dan zijn we op tijd voor de raadsvergadering van 21 juni 2021
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Woningbouwagenda, vastgesteld 13 februari 2017 • Woningbouwprogramma, vastgesteld 11 september 2017 • Raadsbesluit procesvoorstel samenspraak woningbouw Willem Dreeslaan – Stephensonstraat (27 oktober 2017) • Collegebesluit reserveringsovereenkomst (2017) en collegebesluit verlenging reserveringsovereenkomst (2018) • Collegevoorstel eindverslag samenspraak woningbouw Willem Dreeslaan (12 november 2019) en memo gemeenteraad (6 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 gelegen nabij de Willem Dreeslaan (21 juli 2020) • Afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen (15 maart 2021)
Samenvatting	Op 30 september 2020 heeft Vedeka Residential B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) voor het bouwen van 49 huurappartementen aangevuld met 150 m2 aan commerciële ruimte, met daarbij het veranderen van een bestaande in- en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen. Het plan past binnen de ambitie van de gemeenteraad om deze locatie voor woningbouw te bestemmen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd van de functie bedrijventerrein naar de functie wonen. In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen om het plan mogelijk te maken via een uitgebreide voorbereidingsprocedureprocedure voor

	het afwijken van het bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo). Het college heeft de bevoegdheid om te beslissen over deze aanvraag omgevingsvergunning. Echter, eerst dient de raad te verklaren dat zij geen bedenkingen tegen het plan heeft. Tegen de d.d. 15 maart 2021 afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het ingediende plan is getoetst en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom vraagt het college aan de raad te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning.
Bijlagen	1. Besluit verklaring van geen bedenkingen 2. Raadsmemo d.d. 16 december 2020 3. Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangen d.d. 30 september 2020 4. Tekeningenboekje bouwplan d.d. 30 september 2020 5a. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen d.d. 4 mei 2021 5b. Akoestisch onderzoek Peutz

Raadsbesluit

Afgeven verklaring van geen bedenkingen Willem Dreeslaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021 met als onderwerp ‘Afgeven verklaring van geen bedenkingen Willem Dreeslaan’, ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig huurappartementen aangevuld met 150 m2 aan commerciële ruimte, het veranderen van een bestaande in- en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen aan de Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer,

gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo), artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

besluit

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande ‘verklaring van geen bedenkingen’, geen bedenkingen te hebben tegen de op 30 september 2020 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig huurappartementen aangevuld met 150 m2 aan commerciële ruimte, het veranderen van een bestaande in- en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen aan de Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 28 juni 2021

de griffier,	de voorzitter,
drs. R. Blokland MCM	drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De raad heeft in september 2017 de locatie Willem Dreeslaan / Stephensonstraat 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. In 2017 heeft Van der Kooy Vastgoed (Vedeka Residential B.V.) het initiatief genomen om voor deze locatie een woningbouwprogramma te ontwikkelen. In overleg met de gemeente is een programma bestaande uit 49 huurappartementen en commerciële ruimte van 150 m2 haalbaar geworden. Op 13 juli 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorgestelde woningbouwprogramma. Daarnaast stelde de raad de aangepaste grondexploitatie vast voor deze locatie.

Op 30 september 2020 heeft Vedeka Residential B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor dit bouwplan, met daarbij het veranderen van een bestaande in-en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen. De raad is hierover middels een memo van 16 december 2020 geïnformeerd (zie bijlage 2).

Op 15 maart 2021 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 26 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben hier geen zienswijzen tegen ontvangen.

Vergeleken met de ruimtelijke onderbouwing ten tijde van het raadsvoorstel van 15 maart 2021 is er een en ander aangepast voor wat betreft de punten parkeren (parkeerbewegingen), ecologie en stikstof. Bij het parkeren is in de vorige versie van de ruimtelijke onderbouwing een rekentool gebruikt voor een zwaardere norm, namelijk voor verkeersbewegingen bij koopappartementen in plaats van huurappartementen. De ontwikkelaar heeft hiervoor gekozen om aan te tonen dat het plan ook voldoet aan een zwaardere norm. Deze toelichting ontbrak in de vorige versie en is nu toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie blijft overigens ongewijzigd. Bij flora en fauna is gekozen voor een gevarieerder aanbod van groen en meer inheemse soorten om zo de biodiversiteit verder te versterken. Voor stikstof geldt dat er nu gerekend is met de stikstofberekening zoals die op dit moment geldt. Er moest een nieuwe berekening gedaan worden, omdat de eisen voor een stikstofberekening in de tussentijd zijn gewijzigd. De conclusie is ongewijzigd.

Het ingediende voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom vraagt het college aan de raad te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning.

Beoogd effect
Door het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning, kan het college de definitieve omgevingsvergunning verlenen. Op het moment dat de omgevingsvergunning in werking treedt, kan er gestart worden met de woningbouw. De realisatie van woningen 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. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', geen bedenkingen te hebben tegen de op 30 september 2020 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig huurappartementen aangevuld met 150 m2 aan commerciële ruimte, het veranderen van een bestaande in- en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen aan de Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer.

Argumenten

1.1 Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft de aanvrager voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen, maar ten opzichte van het raadsvoorstel van 15 maart 2021 is er op de punten parkeren (verkeersbewegingen), ecologie en stikstof een en ander aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. Bij het onderdeel verkeersbewegingen is toegelicht waarom de ontwikkelaar een rekentool met een zwaardere norm heeft gebruikt.

Op advies van de stadsecoloog is bij het onderwerp flora en fauna ervoor gekozen om een gevarieerder aanbod van groen en meer inheemse soorten te realiseren, om de biodiversiteit te optimaliseren. Voor stikstof geldt dat er nu gerekend is met de stikstofberekening zoals die op dit moment geldt. Er moest een nieuwe berekening gedaan worden, omdat de eisen voor een stikstofberekening is de tussentijd zijn gewijzigd.

Voor het overige is de ruimtelijke onderbouwing ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerp en is er sprake een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan.

Het college heeft op 26 mei 2020 het planuitwerkingskader voor deze locatie vastgesteld, waarin onder andere stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd zijn. Het plan is getoetst aan het vastgestelde kader en het blijkt dat het stedenbouwkundig goed ingepast is in de omgeving. Dat betekent dat de overschrijdingen van het bestemmingsplan stedenbouwkundig goed zijn te rechtvaardigen. Deze motivering is niet anders dan ten tijde van het ontwerp.

1.3 De welstandscommissie is akkoord met het plan.

De stadsbouwmeester heeft op 19 november 2020 een positief advies voor het plan verstrekt. Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd, en afgestemd op de bestaande en de in ontwikkeling zijnde omgeving. Deze motivering is niet anders dan ten tijde van het ontwerp.

1.4 Aanvraag omgevingsvergunning past binnen gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren.

Het bouwplan behelst het bouwen van een appartementencomplex met 49 huurappartementen. In totaal is er sprake van een parkeervraag van 51 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar voldoet hier ruimschoots aan door 76 parkeerplaatsen te realiseren. Vanuit het parkeerbeleid 2019 wordt ook een parkeernorm voor fietsen opgelegd. Dit leidt tot een parkeervraag van 209 fietsparkeerplaatsen, waarvan 59 voor bezoekers. Hier wordt aan voldaan. Deze motivering is niet anders dan ten tijde van het ontwerp.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Financiën
Op 13 juli jl. heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorgestelde woningbouwprogramma. Bovendien stelde de raad de als gevolg daarvan aangepaste grondexploitatie Oosterheem vast met de financiële consequenties van het woningbouwplan. Het college heeft op 21 juli 2020 de koop- en realisatieovereenkomst voor deze locatie vastgesteld. Daarin is geregeld dat eventuele planschade op de ontwikkelaar verhaald wordt. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning geldt de Legesverordening Zoetermeer 2020. Met het heffen van leges bij de omgevingsvergunning zijn de financiële gevolgen voor de gemeente dan ook afgedekt.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
In 2018 en 2019 is participatie geweest over het project Willem Dreeslaan/ hoek Stephensonstraat. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 november 2019 het eindverslag samenspraak vastgesteld. Kijk voor meer informatie op de gemeentelijke website.

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 26 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben hier geen zienswijzen tegen ontvangen.

Duurzaamheid
De door de projectontwikkelaar ingediende aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu het Bouwbesluit 2012, dus onder andere gasloos. De gemeente heeft in 2006 met (rechtsvoorganger) van Eteck een overeenkomst gesloten voor de exploitatie van een warmtenet in het gebied Willem Dreeslaan/T-strook. Op grond van deze overeenkomst moet de gemeente aan haar kopers binnen dit gebied opleggen dat de gebruikers van de ontwikkeling de warmte van Eteck afnemen. Hierbij is niet van belang of de kopers bedrijven of particulieren zijn. De ontwikkelaar sluit het appartementencomplex dan ook aan op de aardwarmtebron van Eteck. Op het dak van het appartementencomplex worden zonnepanelen geplaatst.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Voor afdeling 4.4. van het Bouwbesluit 2012 geldt bereikbaarheid en toegankelijkheid dat een bouwwerk voor alle soorten gebruikers, dus inclusief de rolstoelgebruikers, voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten moet hebben. De door de projectontwikkelaar ingediende aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 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.

Begrotingswijziging
Niet van toepassing.

Planning
Wanneer u overeenkomstig het raadsvoorstel een besluit hebt genomen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Vervolgens staat tegen dit besluit nog zes weken beroep open. Indien in deze periode geen beroep wordt ingediend, is de vergunning onherroepelijk.

- Juni 2021: College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad
- Juli/Augustus 2021: Omgevingsvergunning in werking bij geen beroep
- Augustus 2021: Start uitvoeringsfase
- Maart 2023: Oplevering