Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan project Natuursteenlaan 157
Zaakid	2022-048031
Auteur	Alje Berghuis +31625707758 A.O.Berghuis@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	31 december 2022 in verband met de wettelijke beslistermijn
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsmemo Kennisgeving aanvraag omgevingsvergunning project Natuursteenlaan 157
Samenvatting	Op 28 januari 2022 heeft Project Natuursteen B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het in afwijking van de bestemming bouwen van een woontoren met 39 appartementen op de locatie aan de Natuursteenlaan 157. Deze omgevingsvergunning is nu alleen aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om naderhand een aparte omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten aan te vragen. Om dit initiatief mogelijk te maken, moet de huidige bestemming ‘horeca’ van het betreffende perceel aan de Natuursteenlaan 157 worden aangepast omdat woningbouw niet is toegestaan op de voor de ontwikkelingslocatie vigerende bestemming. Hiervoor moet de uitgebreide voorbereidingsprocedureprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan worden doorlopen. 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. De verklaring is een ontwerp, omdat er nog zienswijzen tegen kunnen worden ingediend. Het ingediende plan is getoetst en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom vraagt het college aan de raad om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
Bijlagen	1. Publiceerbare aanvraag; 2. Ruimtelijke onderbouwing project Natuursteenlaan 157; 3. 12 bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing; 4. Brief besluit vormvrije mer-beoordeling.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan project Natuursteenlaan 157
2022-048031

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning inzake het afwijken van het bestemmingsplan voor het in afwijking van de bestemming bouwen van een woontoren met 39 appartementen op de locatie aan de Natuursteenlaan 157 te Zoetermeer op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 6 december 2022

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 28 januari 2022 heeft Project Natuursteen B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan om woningbouw te realiseren in de vorm van een woontoren met maximaal 39 appartementen van verschillende afmetingen. De woontoren kent een bouwhoogte van maximaal 24,5 meter en negen bouwlagen. Daarnaast worden op eigen terrein circa 39 parkeerplekken gerealiseerd. De raad is hierover middels een memo van 13 april 2022 geïnformeerd.

Deze omgevingsvergunning is nu alleen aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om naderhand een aparte omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten aan te vragen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Het aangevraagde project valt binnen het bestemmingsplan ‘Rokkeveen’. De huidige bestemming van de locatie is ‘horeca’ en er geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van een woontoren met 39 appartementen dient er een uitgebreide planologische procedure te worden doorlopen, omdat woningen niet zijn toegestaan op de voor de ontwikkelingslocatie vigerende bestemming. Bovendien wordt de maximale bouwhoogte van 20 meter met 4,5 meter overschreden. 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).

Verklaring van geen bedenkingen
Deze ontwikkeling bevat 39 appartementen. Hiermee past deze ontwikkeling niet binnen de reikwijdte van de onderhavige beleidsregels[1] omdat het maximale aantal van 25 woningen wordt overschreden. Om deze reden is er een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college. Echter, eerst moet de raad verklaren dat zij geen bedenkingen tegen het plan heeft. Als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, moet de vergunning redelijkerwijs verleend worden. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting op een bestemmingsplan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan vraagt het college in het kader van deze afwijkingsprocedure de raad om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. De verklaring is een ontwerp, omdat er nog zienswijzen tegen kunnen worden ingediend. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen kunnen er wijzigingen aan de verklaring worden aangebracht. In dat geval zal het college naar aanleiding van zienswijzen de ontwerpverklaring aanpassen en deze aan de raad voorleggen voor een definitieve afgifte.

[1] Er is getoetst aan de door u op 4 februari 2013 vastgestelde beleidsregels ‘Herziene beleidsregels voor toepassing artikelen Wabo, Wro en Bor’. In deze beleidsregels zijn door u categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist. Hierin zijn gevallen opgenomen waartegen u, indien de aanvraag niet in strijd is met door u vastgesteld ruimtelijk relevant beleid, op voorhand geen bedenkingen heeft.

Beoogd effect
Door het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning, kan het college, na de inzageperiode van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de omgevingsvergunning verlenen. Op het moment dat de omgevingsvergunning in werking treedt, kan het perceel in afwijking van het bestemmingsplan gebruikt worden om woningbouw te realiseren in de vorm van een woontoren met maximaal 39 appartementen van verschillende afmetingen, met negen bouwlagen, met circa 39 parkeerplekken op eigen terrein en een maximale bouwhoogte van 24,5 meter.

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 in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 28 januari 2022 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het in afwijking van de bestemming bouwen van een woontoren met 39 appartementen op de locatie aan de Natuursteenlaan 157 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 d.d. 5 september 2022 opgesteld (zie bijlage). In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten van het plan positief beoordeeld:
- Ruimtelijk beleid: rijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk;
- Omgevingsaspecten: stedenbouwkundig motivering; motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking; archeologie en cultuurhistorie; bedrijven en milieuzonering; bezonning; bodem; duurzaamheid; externe veiligheid; geluid; kabels en leidingen; luchtkwaliteit; natuur; verkeer en parkeren; water; windhinder en vormvrij mer-beoordeling.

1.2 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan.
Het plan is stedenbouwkundig getoetst op hoger schaalniveau en op inpassing in de buurt. Het blijkt dat een woonfunctie op deze locatie zeker denkbaar is en het stedenbouwkundig goed ingepast is in de omgeving. Dat betekent dat de overschrijdingen van het bestemmingsplan stedenbouwkundig goed zijn te rechtvaardigen.

1.3 Aanvraag omgevingsvergunning past binnen gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren.
De initiatiefnemer geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan 39 appartementen te realiseren. Deze appartementen kunnen worden getypeerd als gestapeld Gemiddeld 70 m2 tot 90 m2. Hierbij hoort er een parkeernorm van 1,0 waarvan 0,7 bestemd is voor bewoners en 0,3 bestemd is voor bezoekers. De totale normatieve parkeerbehoefte voor het plan is 39 parkeerplaatsen. Er zullen dus voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan deze parkeerbehoefte te voldoen.
Bovendien zullen er voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er worden 39 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor de bezoekers en iedere appartement zal over een berging beschikken. Hierdoor kunnen bewoners hun fietsen in de berging stallen. Dit is conform de fietsparkeernorm.

Kanttekeningen
Geen kanttekeningen.

Financiën
Niet van toepassing.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Dit raadsbesluit zal elektronisch bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad. Op grond van artikel 2 lid 7 sub e van de Samenspraakverordening zal geen participatie worden toegepast. Het gaat in dit voorstel om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen die samen met de ontwerp omgevingsvergunning, inclusief de ruimtelijke onderbouwing van het project, ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Overigens gaat de projectontwikkelaar zelf nog een informatieavond organiseren.

Duurzaamheid
De projectontwikkelaar heeft nu alleen een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Hij zal later nog een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor de daadwerkelijke bouw van het project. Deze nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de wettelijke regels voor duurzaamheid, dus onder andere gasloos.

In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing bij de huidige aanvraag staat verder aangegeven dat het te realiseren gebouw gasloos en volgens de laatste BENG eisen wordt gebouwd. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Duurzaamheidsprogramma (Duurzaam Zoetermeer 2019-2022). Groene daken zorgen voor wateropslag, luchtzuivering, een lagere omgevingstempratuur (hittestress), warmteregulatie, energiebesparing en biodiversiteit. Het bouwproject kenmerkt zich door verschillende duurzaamheidsaspecten. De belangrijkste daarvan zijn het gebruik van een gedeeltelijk groen dak, het gebruik van verschillende duurzame materialen en het toepassen en plaatsen van PV-panelen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing. De projectontwikkelaar heeft nu alleen een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Hij zal later nog een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor de daadwerkelijke bouw van het project. In deze nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.

<u>Planning</u>
Wanneer u overeenkomstig het raadsvoorstel een besluit hebt genomen, zal de aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hierop een zienswijze indienen.

- November 2022: Raadsbesluit afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen
- December 2022: Ter inzagelegging ontwerpbesluiten
- December 2022/ januari 2023: Termijn ter inzagelegging ontwerpbesluit en ontwerpverklaring
- Maart 2023: College afgifte definitief besluit en afgifte definitieve verklaring door de raad
- Mei 2023: Omgevingsvergunning in werking bij geen beroep