Raadsvoorstel

Onderwerp	Advies met instemming aanvraag omgevingsvergunning voor realiseren van 81 flexwoningen locatie Ruimtebaan
Zaakid	2024-042064
Auteur	Maarten Middelbeek +31793469364 M.J.Middelbeek@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Duijts S. (Sander)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Motie 1911-35: Flexwonen d.d. 11 november 2019 Raadsmemo Afdoening motie 1911-35: Flexwonen d.d. 22 mei 2020 Raadsvoorstel Vaststellen ruimtelijke en financiële uitgangspunten flexwonen Ruimtebaan d.d. 17 oktober 2022
Samenvatting	De gemeenteraad wordt gevraagd om advies met instemming voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan/Conferencepad. De realisatie van de flexwoningen bestaat uit bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten die niet passend zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer. Daarom is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vereist. Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Eén van die activiteiten is het realiseren van nieuwe bebouwing voor het wonen en daarmee samenhangende bebouwing. Zodra meer dan 25 zelfstandige woningen worden gebouwd is advies met instemming van de gemeenteraad verplicht. De realisatie van flexwoningen valt binnen deze activiteit, waardoor het noodzakelijk is om deze formele stap te doorlopen.
Bijlagen	1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning Flexwoningen Ruimtebaan 2. Gloflo Flexwoningen Ruimtebaan 3. Inrichtingsplan flexwoningen Ruimtebaan.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Advies met instemming aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan/Conferencepad

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024

Besluit

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 29 maart 2024 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 81 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan/Conferencepad.

Over dit besluit wordt geen referendum mogelijk gemaakt, omdat het een besluit betreft waartegen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning al bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 27 mei 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 29 maart 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingekomen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 81 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan/Conferencepad. De Omgevingswet schrijft voor dat het college bevoegd is om de omgevingsvergunning te verlenen, ook in het geval dat afgeweken moet worden van het omgevingsplan van de gemeente Zoetermeer.

Op basis van artikel 16.15 tot en met artikel 16.16 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad aangeven voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten hij als adviseur moet worden aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad een advies met instemming moet verlenen voordat het college een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan verlenen. Als de gemeenteraad niet instemt met de gevraagde omgevingsvergunning dan moet het college deze weigeren. Hierbij geldt altijd dat iedere keuze goed moet worden gemotiveerd.

Om van deze mogelijkheid in de wet gebruik te maken moet de gemeenteraad expliciet besluiten voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor advies met instemming van de gemeenteraad nodig is. Eén van die activiteiten is het realiseren van nieuwe bebouwing voor het wonen en daarmee samenhangende bebouwing. Zodra meer dan 25 zelfstandige woningen worden gebouwd is advies met instemming van de gemeenteraad verplicht. De realisatie van flexwoningen valt binnen deze activiteit.

Beoogd effect
Door het afgeven van advies met instemming kan het college de omgevingsvergunning voor de realisatie van 81 flexwoningen verlenen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit van 17 oktober 2022, waarin financiële en ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgesteld voor de te realiseren flexwoningen aan de Ruimtebaan. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan de doelstelling in de visie Zoetermeer 2040 om meer diversiteit en spreiding van verschillende typen woningbouw in elke wijk te realiseren (Hoofdlijn 1: Zoetermeer is mijn thuis).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Advies met instemming te verlenen voor de op 29 maart 2024 aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 81 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan/Conferencepad'.

Argumenten
1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat uit de bijgevoegde onderbouwing blijkt dat de flexwoningen goed in te passen zijn in de omgeving, dat als gevolg van het plan geen onevenredig nadelige omgevingseffecten in de omgeving te verwachten zijn en omdat een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de flexwoningen kan worden gegareandeerd.

1.2 *Het plan voldoet aan de gemeentelijke beeldkwaliteitsregels.*
Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en hebben geen 'tijdelijke' uitstraling, ondanks het feit dat de flexwoningen na 15 jaar weer zullen verdwijnen.

1.3 Het plan past binnen de door de gemeenteraad op 17 oktober 2022 vastgesteld ruimtelijke uitgangspunten.
De door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten zijn uitgangspunt geweest bij het uitwerken van het plan. Het plan voldoet aan al deze uitgangspunten, met slechts één kleine uitzondering: de norm voor watercompensatie (zie kanttekening 1.2).
In de onderbouwing (bijlage 2) het inrichtingsplan (bijlage 3) is de uitwerking van het plan nader toegelicht op alle relevante aspecten.

Kanttekeningen

1.1 *Voor dit plan wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen*
Bij toepassing van de gemeentelijke nota parkeernormen en uitvoeringsregels 2019 blijkt dat voor de te realiseren flexwoningen 51 parkeerplaatsen en 192 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In dit plan is gekozen voor het realiseren van lagere aantallen, omdat hier geen sprake is van reguliere woningen, maar van specifieke woningen voor specifieke doelgroepen waarin de nota parkeernormen niet direct voorziet. In heel Nederland is nog niet veel ervaring opgedaan met het parkeren bij flexwoningen, waardoor het nog zoeken is naar het toepassen van de juiste parkeernorm. Naar verwachting zal de parkeernorm lager uitvallen dan de reguliere parkeernorm.
Voor de flexwoningen betekent dit dat 31 parkeerplaatsen en 62 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast is een ruimtereservering opgenomen voor nog eens 20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen door de gemeente worden gerealiseerd door het groen ter plekke te vervangen door grasbetontegels. Als blijkt dat de parkeerdruk ter plekke hoger uitvalt dan bedacht dan zullen de aanvullende grasbetontegels worden geplaatst.

1.2 Voor dit plan wordt afgeweken van de norm voor watercompensatie.
Als gevolg van de planontwikkeling moet, op basis van de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland, 15% van het toe te voegen verharde oppervlak in de vorm van open water worden aangelegd. Voor het plangebied betekent dit dat 430 m2 aan open water moet worden gerealiseerd.
Om aan de opgave te voldoen wordt een in het plangebied gelegen waterpartij uitgebreid met een oppervlak van ongeveer 140 m2, waarna nog een opgave overblijft van 290 m2.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van al eerder gerealiseerd wateroppervlak in de omgeving, dat meer is dan de destijds benodigde compensatieopgave. Dit surplus heet de Bruto rekening courant (BRC) en kan voor projecten worden ingezet als het niet mogelijk is om water op eigen terrein te realiseren én als hierbij een motivering wordt gegeven. Voor het project flexwonen is de ruimte om nog meer oppervlaktewater te realiseren beperkt. Daar komt bij dat de flexwoningen van tijdelijke aard zijn en uiteindelijk dus weer verdwijnen. De verharding zal in de toekomst weer afnemen, wat aanleiding is om in dit specifieke geval gebruik te maken van de BRC.

Financiën
De locatie is eigendom van de gemeente. Uitgangspunt is dat de locatie wordt verhuurd aan Vidomes, die dan vervolgens de woningen realiseert. De kosten voor het onderzoek voor het afgeven van de omgevingsvergunning zijn opgenomen in het investeringsbudget voor het bouw- en woonrijp maken van de flexwoningen. Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer met een raadsbesluit de financiële uitgangspunten vastgesteld voor de flexwoningen aan de Ruimtebaan en is een investeringsbudget afgegeven van € 1.180.000,-.

Het woonprogramma bestaat uit tijdelijke huurwoningen die maximaal voor een huur tot de aftoppingsgrens worden verhuurd. Het voormalige baggerdepot moet ten behoeve van de woningbouw bouwrijp worden opgeleverd. Na plaatsing van de woningen wordt de openbare ruimte door de gemeente aangelegd en afgewerkt.

De kosten van het bouwrijp en woonrijp maken van de planlocatie worden in 15 jaar afgeschreven.

De vaste afschrijvingskosten (kapitaallasten) worden gedekt uit de jaarlijkse huuropbrengsten. De huuropbrengsten worden daarbij jaarlijks geïndexeerd, bij de kapitaallasten is dat niet het geval. De dekking van de kapitaallasten is in de eerste zeven jaar niet voldoende, deze zijn dan hoger dan de huuropbrengsten. In de laatste acht jaren verandert de situatie: de huuropbrengsten zijn dan door de jaarlijkse indexatie hoger dan de exploitatielasten. Bezien over de gehele periode van 15 jaar worden de totale lasten geheel gedekt met de totale huuropbrengsten.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Dit raadsbesluit wordt elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Op grond van artikel 2 lid 7 sub e van de Samenspraakverordening wordt geen participatie toegepast omdat er beroep tegen de aangevraagde omgevingsvergunning open staat.

Het project voor de flexwoningen heeft al zijn eigen uitgebreide participatietraject met bewoners gevolgd. In bijlage 2 is uitgebreid omschreven welke participatietraject is gevolgd. In het kort zijn de volgende stappen gezet:
1. December 2021: procesvoorstel participatie vastgesteld door het college.
2. April 2022: 1e bijeenkomst met direct aanwonenden. Daarnaast online participatie via Doemee voor een groter omliggend gebied.
3. December 2022: 2e bijeenkomst voor de direct omwonenden. Bij deze bijeenkomst zijn drie uitwerkingsvarianten getoond, waarbij de omwonenden unaniem voor één variant kozen als voorkeursvariant. Deze voorkeursvariant is verder uitgewerkt.
4. September 2023: nader overleg met twee omwonenden die mee wilden denken over de inrichting van het gebied. Daarnaast is de situatie ter plekke bekeken met aanwonenden en specialisten van de gemeente.

Duurzaamheid
Het plangebied voor de flexwoningen wordt duurzaam en groen ingericht. Hierbij is het uitgangspunt dat de materialen die worden toegepast ook elders kunnen worden ingezet na afloop van de termijn van 15 jaar.
Alle bouwblokken zijn voorzien van platte daken, die volledig worden voorzien van zonnepanelen. De enige uitzondering hierop is een gezamenlijk paviljoen in het middengebied, dat een groen dak krijgt. De woningen op de begane grond worden voorzien van bloembakken met een identieke materialisatie als de gevels. Tussen de buitenterrassen wordt een tuinstrook ingericht, die zoveel mogelijk bloemrijk, biodivers en onderhoudsarm is. Groen wordt waar mogelijk ook op de gevels gerealiseerd, de galerijen en de houten geveldelen zijn hiervoor geschikt. Verder wordt waar mogelijk natuurinclusief gebouwd, zo zullen nestkasten in de gevel worden geïntegreerd. Beplanting kan bijdragen aan CO2-reductie en het verminderen van warmteopbouw ter plaatse. Bijkomend voordeel is dat door deze verminderde warmteopbouw het rendement van zonnepanelen verhoogd kan worden. In combinatie met het natuurinclusieve ontwerp kan de biodiversiteit in Zoetermeer worden vergroot.
Het is een verplichting om gasloos te bouwen, ook in dit plan is gasloos de norm.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De openbare ruimte in het plangebied is toegankelijk voor personen met een functiebeperking. Dit is in lijn met de instructieregel uit het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een beperking (Paragraaf 5.1.8. Bkl). Van de woningen zijn alleen de woningen op de begane grond toegankelijk voor personen met een functiebeperking. Daarnaast is het paviljoen / de gemeenschappelijke ruimte in het midden van het plangebied toegankelijk voor personen met een functiebeperking.

Rapportage en evaluatie
Dit project is opgenomen in de voorgangsrapportage projecten. Totdat het afgerond is, wordt in dit document periodiek over de voortgang gerapporteerd.

Planning
Zodra de gemeenteraad het advies met instemming heeft afgegeven, verleent het college de omgevingsvergunning. Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het gemeenteblad (via officielebekendmakingen.nl). De omgevingsvergunning treedt de dag na publicatie in werking. Op het moment dat de omgevingsvergunning in werking treedt, kan gestart worden met de aanleg van de nutsvoorzieningen en de bouw van de tijdelijke woonunits.