gemeente Zoetermeer

Aan
De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid
0637644373

Van
Het college/ Wethouder Van Driel

Datum
10 mei 2021

Onderwerp
Informeren aanvraag om omgevingsvergunning Willem Dreeslaan

Bijlagen
4

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 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 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.

Met dit memo attenderen wij u op de ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 49 woningen en het aanleggen van 76 parkeerplaatsen op de Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer. Ook informeren wij u over het verloop van de planologische procedure en uw rol daarin.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
In een bestemmingsplan wordt vastgelegd voor welke doeleinden de gronden in de stad gebruikt mogen worden en welke bouwregels en regels voor grondwerkzaamheden ter plaatse gelden. De huidige bestemming van Willem Dreeslaan / Stephensonstraat is ‘gemengd’ en moet worden aangepast omdat woningen niet zijn toegestaan op de voor de ontwikkelingslocatie vigerende bestemming.

De initiatiefnemer bepaalt zelf bij zijn aanvraag welke procedure (bestemmingsplanwijziging, reguliere of uitgebreide Wabo) gevolgd moet worden. De gemeente heeft hier dus geen zeggenschap over. Wel heeft de wet bepaald dat een reguliere voorbereidingsprocedure in dit geval niet mogelijk is. Vervolgens is het aan de aanvrager om te kiezen welke andere mogelijke toegestane procedure gevolg wordt. Voor de realisatie van 49 huurwoningen aan de Willem Dreeslaan heeft de initiatiefnemer – in overleg met de gemeente - gekozen voor een uitgebreide planologische procedure voor de omgevingsvergunning.

Uitgebreide Wabo is iets anders dan de wijziging van het bestemmingsplan. De onderliggende bestemming blijft namelijk bestaan en elke nieuwe afwijking wordt daaraan getoetst. Er is voor deze procedure gekozen omdat een bestemmingsplanprocedure langer duurt vanwege de voorontwerpfase. Ook geeft een bestemmingsplan in de regel voor een groter gebied en voor langere tijd de richting aan en de omgevingsvergunning is voor concrete initiatieven die afwijken, maar wenselijk en toch te verantwoorden zijn. Een ander voordeel is dat de afwijking van het bestemmingsplan en de vergunning voor het onderdeel bouwen tegelijk worden verleend. De initiatiefnemer kan dus gelijk aan de slag.

gemeente
Zoetermeer

Verklaring van geen bedenkingen
In verband met de afhandeling van deze aanvraag informeren wij u dat hiervoor een verklaring van geen bedenkingen vereist is. Deze ontwikkeling bevat namelijk 49 appartementen. Hiermee past deze ontwikkeling niet binnen de reikwijdte van de onderhavige beleidsregels[1] omdat het maximale aantal van 25 woningen wordt overschreden. Daarom 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 hij geen bedenkingen tegen het plan heeft. Deze verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring van geen bedenkingen door de raad geweigerd wordt, mag het college de omgevingsvergunning niet verlenen.

Kortom, 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 van een bestemmingsplan. Vaak kan de onderbouwing beknopter zijn dan een toelichting bij een bestemmingsplan, aangezien deze gericht is op een specifieke, concrete ontwikkeling

Proces
Het college zal de aanvraag beoordelen aan de hand van de vraag of er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken en de omgevingsvergunning kan worden vergund. Het college zal u na de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag vragen om medewerking te verlenen aan de benodigde verklaring van geen bedenkingen. Hiervoor zal het college een voorstel doen waarin u wordt gevraagd deze verklaring af te geven.

Ter kennisgeving vindt u in de bijlagen de stukken van de aanvraag die u kunt raadplegen.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:
Naam : Van Zijp, V :
Telefoonnummer : 06 – 18418905
E-mailadres : v.van.zijp@zoetermeer.nl

[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.