Raadsvoorstel

Onderwerp	Definitieve verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan project Natuursteenlaan 157
Zaakid	2023-002863
Auteur	Alje Berghuis +31793468159 A.O.Berghuis@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	26 juni 2023 in verband met de wettelijke beslistermijn
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsmemo Kennisgeving aanvraag omgevingsvergunning project Natuursteenlaan 157 d.d. 13 april 2022 Raadsvoorstel Ontwerpverklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan project Natuursteenlaan 157 d.d. 6 december 2022
Samenvatting	Op 6 december 2022 heeft de raad besloten om 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. 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. Het ingediende plan is getoetst en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken hebben vanaf 17 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft één partij zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en vormen geen belemmering om mee te werken aan de omgevingsvergunning. Daarom vraagt het college aan de raad om definitief te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aangevraagde omgevingsvergunning.
Bijlagen	1. Publiceerbare aanvraag 2. Ruimtelijke onderbouwing project Natuursteenlaan 157

	3. 13 bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing 4. Brief besluit vormvrije mer-beoordeling 5. Nota beantwoording Zienswijzen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Definitieve verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan project Natuursteenlaan 157
2023-002863

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023

besluit

1. Een definitieve verklaring 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 5 juni 2023

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 6 december 2022 heeft de raad besloten om 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.

Deze omgevingsvergunning is 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 geldende 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 hij geen bedenkingen tegen de aangevraagde omgevingsvergunning heeft. Het ingediende plan is getoetst en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Nadat de raad op 6 december 2022 besloten heeft om in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning, hebben de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken vanaf 17 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft één partij zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is er een ambtelijke hoorzitting georganiseerd. Hierbij is de indiener van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen nader toe te lichten. Vervolgens zijn de zienswijzen beoordeeld en beantwoord in de Nota beantwoording Zienswijzen, zie bijlage 5 van dit voorstel. Hieruit blijkt dat de ingediende zienswijzen geen belemmering vormen om mee te werken aan de gevraagde omgevingsvergunning.

[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.

Op basis hiervan vraagt het college in het kader van deze afwijkingsprocedure de raad te verklaren definitief geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning.

Beoogd effect
Door het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag van deze omgevingsvergunning kan het college 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. Een definitieve verklaring 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).

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning vormen geen belemmering om mee te werken aan de aangevraagde omgevingsvergunning.
De indiener van de zienswijzen is in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen nader toe te lichten in een ambtelijke hoorzitting. Vervolgens zijn de zienswijzen beoordeeld en beantwoord in de Nota beantwoording Zienswijzen, zie bijlage 5 van dit voorstel. Hierbij is naar aanleiding van de zienswijzen en de geactualiseerde AERIUS-berekeningsmethode een nieuwe stikstofberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er nog steeds geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. De ingediende zienswijzen vormen daarom geen belemmering om mee te werken aan de gevraagde omgevingsvergunning.

1.2 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, geactualiseerd d.d. 15 maart 2023 (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.

1.3 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.

1.4 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 per appartement 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 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.

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.

Planning
Wanneer u overeenkomstig het raadsvoorstel een besluit hebt genomen, zal de aangevraagde omgevingsvergunning door het college worden verleend en bekendgemaakt.

- Augustus 2023: Omgevingsvergunning in werking bij geen beroep