

Raadsvoorstel

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Het Kwadrant 1
Maarssen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

27 september 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

Loes.van.voorthuijsen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254520

Registratie nummer

105833

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Geen exploitatieplan vaststellen voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 499 appartementen, fase-1 met parkeerkelder en fietsstalling en bijbehorende voorzieningen aan het Kwadrant in Maarssen;
2. In te stemmen met het ter visie leggen van het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 499 appartementen en bijbehorende voorzieningen op het perceel Het Kwadrant 1 in Maarssen;
3. het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
4. De onder 2 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.;

Samenvatting

Op 9 oktober 2020 is een omgevingsvergunning 1^e fase aangevraagd voor de bouw van 499 appartementen met voorzieningen en inrichting van de gebied Kwadrant 1 in Maarssen. De aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase heeft betrekking op het planologische deel van de vergunning aanvraag, in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Er kan alleen medewerking verleend worden aan deze aanvraag door af te wijken van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied en het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied 1^e herziening met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de

gemeenteraad. Dit voorstel gaat over het instemmen met het ter visie leggen van het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen (VVGB).

Bijlagen

1. Participatie Het Kwadrant 1
2. Ontwerp VVGB
3. Samenvatting afwijkingen
- 3a Mobiliteitsonderzoek
- 3b. Verkeerskundige aspecten
- 3c. Rom advies ODRU 17 dec 2021
- 3d. Rom advies ODRU 22 jun2022 (geluid)
- 3 e. Inrichtingsplan buitenruimte
- 3f. Toets aanvraag Omgevingsvergunning maandag
4. Ruimtelijke onderbouwing

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Omgevingsvisie

Dit initiatief past binnen de omgevingsvisie, onderdeel 5.2 Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven. De plannen aan de Planetenbaan dragen bij aan de inhaalslag voor de woningbouw.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In maart 2019 is er in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig kader & randvoorwaarden document opgesteld voor de Planetenbaan en Het Kwadrant. Het initiatief past hier binnen.

Argumenten

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft op grond van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied en Maarssenbroek Werkgebied 1^e partiele herziening, de enkelbestemming Kantoren, artikel 9.

De aanvraag omgevingsvergunning fase-1 is in strijd met het bestemmingsplan. De afwijkmogelijkheden van het bestemmingsplan bieden geen soelaas. Evenmin kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (kruiemelgevallenregeling). Derhalve kan alleen een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeenteraad moet zich uitspreken middels een verklaring van geen bedenkingen

Het college is het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. Ingevolge art. 2.27 Wabo in samenhang met art. 6.5 Bor wordt, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in art. 2.1 lid 1 sub a onder 3 Wabo waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat u heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Deze verklaring geschiedt in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen.

Uw gemeenteraad mag niet zomaar een verklaring van geen bedenkingen weigeren.

Volgens zowel artikel 2.10 lid 2 Wabo als artikel 6.5 lid 2 Bor is het enkele feit dat het initiatief niet in het bestemmingsplan past geen weigeringsgrond. Initiatiefnemers vragen namelijk expliciet of zij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub c Wabo mogen afwijken van datzelfde bestemmingsplan. De gemeente dient daarbij te toetsen of het initiatief is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing. Daarom bepaalt artikel 6.5 lid 2 Bor dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening, wanneer het initiatief niet in de omgeving past.

Algemene verklaring van geen bedenkingen niet van toepassing

Bij besluit van 22 november 2011 heeft u een 'algemene' verklaring van geen bedenkingen afgegeven en daarin gevallen aangewezen waarin de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, omdat in die gevallen volgens u geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bouw van 499 woningen met voorzieningen en de inrichting van het gebied vallen niet onder één van de in categorie II a t/m h van de deze algemene verklaring genoemde gevallen.

Geen onderdeel van de algemene verklaring van geen bedenkingen Planetenbaan/ Het Kwadrant 2014

In 2014 heeft u een algemene VVGB afgegeven voor de transformaties van kantoorgebouwen gelegen op het kantorenpark Planetenbaan/ Het Kwadrant. De basis hiervoor was het inspiratieboekje "Planetenbaan Maarssen, opgaven, kwaliteiten en inspiraties".

Deze VVGB is bedoeld voor de transformatie en hergebruik van de bestaande gebouwen in het gebied. De aanvraag die nu voor ligt betreft nieuwbouw bij de Fujitsu-toren. Dit was geen onderdeel van de algemene VVGB. De algemene VVGB van 2014 kan dan ook niet gebruikt worden voor deze aanvraag.

Goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag omgevingsvergunning fase-1 is ingediend met een ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing is intern en extern getoetst. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende onderbouwd dat het project past binnen het beleid, kan voldoen aan de milieueisen en past bij de ontwikkeling van de Planetenbaan.

Ook is de aanvraag omgevingsvergunning fase-1 in het kader van het verplicht vooroverleg voorgelegd aan de diensten van de provincie, de gemeente en het waterschap. Uit de aspecten uit het vooroverleg en de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is. Daarnaast heeft de omgevingsdienst positief (onder voorwaarden) geadviseerd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.27 lid 3 Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 Bor niet van toepassing is.

Geen noodzaak voor exploitatieplan

De omgevingsvergunningenprocedure wordt op kosten en onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er wordt een Anterieure - en een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze zal getekend worden na dat uw raad heeft ingestemd met de ter visielegging van de ontwerp-VVGB. Derhalve is er geen noodzaak om door u een exploitatieplan te laten vaststellen.

Kanttekeningen

Afwijken is geen aanpassing van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied

Middels een omgevingsvergunning is het niet mogelijk om het bouwvlak aan te passen voor dit plan. Dit woningbouwplan met bijbehorende voorzieningen wordt in afwijking van het bestemmingsplan verleend. Het betreft dus een eenmalige afwijking van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Planetenbaan

Op dit moment is het bestemmingsplan Planetenbaan in voor bereiding. Deze locatie is niet meegenomen in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het initiatief ook uitvoerbaar is met een uitgebreide procedure. Door de locatie wel in het bestemmingsplan mee te nemen kan de ene procedure de andere frustreren. Met het in werking treden van de Omgevingswet worden alle planologische besluiten onderdeel van het Tijdelijk omgevingsplan. De besluiten worden gedurende de transitieperiode naar het gemeentelijk omgevingsplan omgezet.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst voor dit initiatief is nog niet getekend. De ondertekening zal plaatsvinden nadat uw raad heeft ingestemd met de terinzagelegging van de ontwerp VVGB en voor dat de ontwerp stukken ter inzage gelegd worden. Het ondertekenen van de anterieure overeenkomst is een college bevoegdheid. De stukken met betrekking tot de ontwerp-VVGB en het ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning fase-1 zullen pas ter inzage gelegd worden als de Anterieure overeenkomst getekend is. Met de overeenkomst wordt de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Afwijken van de uitgangspunten

Op punten wijkt de aanvraag af van de kaders, zie bijlage 3 Een aantal van de afwijkingen zijn onderbouwd en/of (onder)geschikt bevonden naar de hoofddoelstelling. Daarnaast zijn er een drietal afwijkingen die verdere afstemmingen op bovenplans-/gebiedsniveau besluitvorming vereisten. Het betreffen:

1. Een verkeersveilige en ongelijkvloerse oversteek naar Planetenbaan-Zuid en plan Haagstede; alsmede een directe en overzichtelijke langzaam verkeersverbinding naar de nabijgelegen bushalte(s); alsmede een inrichting die duurzaam is ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
2. Eén auto-ontsluiting per deelgebied (voor Kwadrant aan de Ruimteweg)
3. Het treffen van maatregelen of voorzieningen op of rond het plangebied om de geluidsbelasting in het gehele plangebied te verminderen, en daarmee te zorgen voor een gezond woon- en leefklimaat-tenminste op maaiveldniveau. *Mits bovenplanse maatregelen bij bron, ook in lijn zijn met het advies van milieudeskundige (ODRU).

Deze afwijkingen vragen om een gezamenlijke inspanning en afstemming met gemeente en provincie (en waar relevant met de overige participanten in het gebiedsfonds). In bijlage 3 wordt ingegaan op de afwijkingen.

Hogere grenswaarden

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet binnen het geldende bestemmingsplan past en de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van appartementen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Zuilense Ring (N230), de Maarssenbroekseslag en de Ruimteweg, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd.

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de appartementen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen om, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om een hogere waarden procedure op te starten. Het ontwerp besluit Hogere grenswaarden en de bijbehorende stukken zullen gelijk met de ontwerp-VVGB en het ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning fase-1 ter inzage gelegd worden.

Het voeren van deze procedure tot besluit Hogere grenswaarden is gemandateerd aan de ODRU. De hogere grenswaarden moet zijn verleend voor de omgevingsvergunning kan worden. Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden met bijbehorende stukken wordt gelijk met de andere ontwerpstukken terinzage gelegd. De hogere grenswaarden moet zijn verleend voor de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Communicatie

Participatie

Voor het plan Planetenbaan inclusief deze locatie hebben diverse informatie en participatie momenten plaatsgevonden met belanghebbenden en omwonenden. In bijlage 2 vindt u een overzicht van de belangrijkste informatie en participatiemomenten.

Als uw raad instemt met het ontwerp van de VVGB wordt deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat er zienswijzen ingediend kunnen worden.

Financiën, risico's en indicatoren

Om de gemeentelijke kosten te dekken wordt een Anterieure -en planschade-overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Dit is een college bevoegdheid en gebeurt nadat uw raad heeft ingestemd met de ter visie legging van het ontwerp van de VVGB en

voor de stukken ter inzage worden gelegd. Daarnaast worden de gebruikelijke leges opgelegd voor het doorlopen van de onderhavige vergunningen-procedure. Er is geen exploitatieplan nodig omdat de gemeentelijke kosten via een anterieure overeenkomst en leges zijn gedekt.

Overige aspecten

Voordat de VVGB definitief afgegeven wordt, wordt het ontwerp van de VVGB samen met het ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning fase-1 met bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Voorgesteld wordt de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen met de opschortende voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de terinzagelegging hoeft het voorstel dan niet opnieuw aan uw raad voorgelegd te worden.

23 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Loco-gemeentesecretaris
M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders