

Raadsvoorstel

Onderwerp

Afgeven Verklaring van geen bedenkingen Het Kwadrant
1 Maarssen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

18 april 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

Loes.van.Voorthuijsen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254520

Registratie nummer

238096

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de 'Nota Zienswijzen d.d. februari 2023 ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve omgevingsvergunning fase-1 voor de nieuwbouw van 499 appartementen, met parkeerkelder en fietstaling en bijbehorende voorzieningen aan het Kwadrant in Maarssen af te geven.

Samenvatting

Op 9 oktober 2020 is een omgevingsvergunning 1e fase aangevraagd voor de bouw van 499 appartementen met voorzieningen en inrichting van de gebied bij Kwadrant 1 in Maarssen. De aanvraag omgevingsvergunning 1e fase heeft betrekking op het planologische deel van de vergunning aanvraag, in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure om af 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 1e 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 verlenen van deze verklaring van geen bedenkingen (VVGB).

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouw
2. Nota Zienswijzen (anoniem)

3. Zienswijzen (anoniem)
4. Samenvatting afwijking van de randvoorwaarden
5. Participatie
6. Verklaring van geen bedenkingen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Coalitieakkoord

Dit initiatief valt onder Opgave 1, Voldoende betaalbare en passende woningen.

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 in hoofdzaak binnen. In bijlage 4 worden de afwijkingen van het stedenbouwkundig kader onderbouwd.

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 1e partiele herziening, de enkelbestemming Kantoren, artikel 9. De aanvraag omgevingsvergunning fase-1 is in strijd met het bestemmingsplan. De afwijkingsmogelijkheden 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 (kruimelgevallenregeling). 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 met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, de uitgebreide procedure.

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.

Zienswijzen ingediend

Op grond van artikel 3.12 Awb moet het ontwerpbesluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen bekend worden gemaakt. De aanvraag met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is gepubliceerd en heeft van 19 oktober 2022 tot en met 29 november 2022 ter voor 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Bij het besluit van de raad van 27 september 2022 heeft de raad besloten dat de ontwerp – VVGB als definitief beschouwd kon worden als er geen zienswijzen ingediend zouden worden. Er zijn twee zienswijzen ingediend op de ontwerp-VVGB. Deze zienswijzen vindt u in bijlage 3. Dus de VVGB kan niet automatisch worden verleend.

De zienswijzen zijn behandeld in de Nota zienswijzen. De Nota zienswijzen vindt u in bijlage 2. Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de verkeersbewegingen die ontstaan door dit plan. Daaruit is gebleken dat er geen knelpunten ontstaan op het omliggende wegennet door medewerking te verlenen aan dit plan.

Er zijn in de zienswijzen geen punten aangedragen die aanleiding geven de verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.

Hogere grenswaarden

Gelijk met de ter inzage legging van de aanvraag en de ontwerp-VVGB heeft ook het voornemen tot het verlenen van hogere grenswaarden voor het geluid op gevels van de appartementengebouwen ter inzage gelegen. 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. Tegen het voornemen een hogere grenswaarde te verlenen zijn geen zienswijzen ingediend.

De ODRU is gemandateerd de Hogere grenswaarden te verlenen. Deze moet zijn verleend voor de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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.

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.

Afwijken van de uitgangspunten

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.

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 4 wordt ingegaan op de afwijkingen.

Communicatie

Als u raad de verklaring van geen bedenkingen verleend kan de omgevingsvergunning fase 1 worden verleend voor de bouw van 499 appartementen en bijbehorende voorzieningen aan Het Kwadrant in Maarssen. De verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Staatscourant, gemeentelijke website en op overheid.nl. Tevens wordt het besluit, gepubliceerd op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer en belanghebbenden zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend bij de Rechtbank.

Financiën, risico's en indicatoren

Om de gemeentelijke kosten te dekken is een Anterieure -en planschade-overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Dit is een college bevoegdheid.

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.

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend.

21 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

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