

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Contactpersoon Valentijn Yousif
Telefoon (030) 607 18 71
E-mail v.yousif@nieuwegein.nl

Nautilus Investment B.V.
T.a.v. De heer A. Maatje
Treubstraat 15 H
2288 EG RIJSWIJK

Datum 29 december 2021
Uw kenmerk 6372489 (OLO)
Kenmerk
Zaaknummer 910523
Berichtnummer
Onderwerp Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning
Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

Ontwerpbesluit Projectomgevingsvergunning eerste fase

Beste heer Maatje,

U heeft op 16 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het bouwen van 137 appartementen en 91 zorgunits, op een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage op het perceel Fultonbaan 10-24, 30 te Nieuwegein. Deze brief is ons positieve ontwerpbesluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt o.a. lezen wat ons besluit precies inhoudt en welke voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op gegevens die u nog moet indienen voordat u met de werkzaamheden mag beginnen. Wilt u bij het indienen van de gevraagde gegevens verwijzen naar ons kenmerk? Bij voorbaat dank hiervoor.

Op de laatste pagina van dit besluit leest u o.a. wanneer u mag starten met de uitvoering. Dit besluit is namelijk pas uitvoerbaar als de omgevingsvergunning, tweede fase, uitvoerbaar is.

We hebben onder het kopje **AANDACHTSPUNTEN** o.a. enkele verplichtingen opgenomen die u heeft voorafgaande en tijdens de uitvoering van uw project. Houdt u daar tijdig rekening mee?

Er kan beroep ingediend worden. Wie dit doet, heeft tevens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen. Meer informatie hierover vindt u op de laatste pagina van dit besluit.

Bladnummer 2/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

Verderop in dit besluit leest u het totaalbedrag aan leges dat wij in rekening brengen voor dit besluit. Wilt u meer informatie over dit besluit? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon via de gegevens in het briefhoofd.

BESLUIT

- Gelezen de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht, stellen wij vast hogere waarden Wet geluidhinder overeenkomstig de overwegingen en toelichting zoals opgenomen in bijlage 18 bij dit besluit.
- Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), verlenen wij hierbij voor het aangevraagde project een omgevingsvergunning eerste fase voor de activiteit planologisch afwijken, "projectomgevingsvergunning" (art. 2.1, lid 1, sub c) conform NL.IMRO.0356.OVRH2021002-ON01.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften algemeen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte stukken.
2. Dit besluit en alle hierbij behorende stukken moeten tijdens de uitvoering van de aangevraagde activiteiten aanwezig zijn en op verzoek aan het gemeentelijke toezicht ter inzage worden gegeven.

Specifieke voorschriften activiteit planologisch afwijken

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. Zowel voor de inrichting van het binnenterrein als voor de inrichting van de buitenruimte (rondom het gebouw) zal een inrichtingsplan gemaakt moeten worden.
2. De woningen en zorgstudios mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de verkoop van LPG aan de Plettenburgerbaan 2 definitief is beëindigd en de LPG-opslagtank is gesaneerd.
3. Het retentiedak onder de daktuin dient te zijn voorzien van een systeem met capillaire werking in de opstaande verbindingstukken.
4. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen dient aangetoond te worden dat de woningen voldoen aan het amendement van de raad om energiepositieve woningen te realiseren

Bladnummer 3/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

PROCEDURE OP HOOFDLIJNEN

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 16 september 2021.
2. Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.3 Wabo).
3. De ingediende aanvraag voldeed direct aan de indieningseisen zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en de relevante gemeentelijke verordeningen. Wij hebben geen verzoek om aanvullende gegevens gedaan.
4. Het ontwerpbesluit is in het kader van de voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb) gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd (woensdag 29 december 2021 tot en met dinsdag 8 februari 2022) om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.
5. Tegen het ontwerpbesluit zijn **WEL/GEEN** zienswijzen ingediend.
6. Wij hebben dit besluit genomen binnen de wettelijke afhandeltermijn.
7. Dit besluit maken wij digitaal openbaar bekend in ons gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

OVERWEGINGEN

Overwegingen activiteit planologisch afwijken

1. Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Plettenburg-De Wiers 2009 sinds 9 december 2010 van kracht is. Het perceel heeft de bestemmingen Kantoor en Geluidszone en is daarmee in strijd.
2. De omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 05.
3. Het bouwplan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen. In 2014 heeft de raad de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld om deze gebiedsontwikkeling te faciliteren. In november 2019 is hierop nog een Herijkingsbesluit genomen. De ambitie is om Rijnhuizen te transformeren van monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijke gemengde leefwijk met een hoge verblijfskwaliteit.
4. Het college heeft op 13 juli 2021 een positief principebesluit genomen voor dit initiatief en een aantal aandachtspunten meegegeven. Initiatiefnemer heeft middels de onderhavige aanvraag invulling gegeven aan de overige aandachtspunten voor zover dat bij een eerste fase aanvraag voor 'planologisch afwijken' reeds aan de orde is. Enkele aandachtspunten vragen nog om nadere uitwerking in de vergunningaanvraag tweede fase en zijn als zodanig als voorschrift in dit besluit opgenomen.

Bladnummer 4/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

5. Er is sprake van verplicht kostenverhaal volgens afdeling 6.4 Wro in combinatie met artikel 6.2.1. Bro. De plankosten (ambtelijke inzet) en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zijn hierin nadere afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade en gebiedsbijdrage. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is verzekerd, is de projectomgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.
6. Het bouwplan is 2 september 2021 beoordeeld door de adviescommissie 'MooiSticht' en voldoet aan de algemene richtlijnen die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Deel I, hoofdstuk 2).
7. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB's) op drie delen van het terrein. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb), RUD Utrecht namens provincie Utrecht, heeft ingestemd met een saneringsplan (bijlage 19).
8. Het plangebied ligt op de Jutphaas stroomgordel en heeft een hoge archeologische verwachting. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is onderzoek uitgevoerd, zie bijlagen 03 en 15. Het gebied is op basis van die onderzoeken vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.
9. Er is een quickscan uitgevoerd naar beschermde planten- en diersoorten (bijlage 06 en 07) waaruit de behoefte bleek naar verder onderzoek naar het voorkomen van verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Dat is opgenomen in bijlage 08. In het voorjaar en de voorzomer is alleen de gewone dwergvleermuis waargenomen. Er zijn geen kolonies of vliegroutes aangetroffen noch aanwijzingen van de aanwezigheid van verblijfsplaatsen of vliegroutes. Onderzoek in de winter- en voorherfstperiode heeft nog niet plaatsgevonden. Vooralsnog lijkt geen ontheffing Wet natuurbeheer van toepassing. De onderzoeksresultaten staan niet in de weg aan het verlenen van de eerste fase omgevingsvergunning.
10. Ondanks de strijdigheid met de bestemming is er sprake van een gewenste planologische ontwikkeling. Het bouwplan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en het terugdringen van de kantorenleegstand. De locatie is tevens benoemd als woningbouwlocatie (nr. 2) in het Woningbouwprogramma 2030 (mei 2017). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen, gericht op de aard en functie van het project, de mate van ingrijpendheid, de relatie met het geldende bestemmingsplan, het rijks- en provinciaal beleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Bladnummer 5/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

11. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is vereist, welke is vastgesteld op 22 mei 2019 (artikel 2, onder a van de Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Nieuwegein 2019). Daarom is geen VVGB van de gemeenteraad vereist.
12. Het verlenen van de vergunning heeft geen onevenredig nadelige effecten op algemene belangen als het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie. Ook is geen sprake van onevenredig nadelige effecten op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen en gronden.
13. Wij kunnen in alle redelijkheid doorslaggevende waarde hechten aan het belang van de aanvrager bij de realisatie van de aangevraagde activiteit.

AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten algemeen

Wij wijzen u graag op het volgende:

1. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, als gevolg van het gebruik van dit besluit schade lijden. U bent aansprakelijk voor het vergoeden van schade die desondanks ontstaat.
2. Van voorgenomen wijzigingen in uw project moet u tijdig gegevens indienen bij afd. Ruimtelijk Domein, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk 910523. Dit kan leiden tot een revisie van de vergunning maar het is ook goed mogelijk dat de wijzigingen op zichzelf vergunningplichtig zijn.
3. Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde tijd. Wij kunnen echter besluiten deze vergunning in te trekken. Dat kan bijvoorbeeld als u hier schriftelijk om verzoekt of als blijkt dat ons besluit op onjuiste of onvolledige gegevens is genomen. Wij horen de vergunninghouder altijd voordat we een intrekkingbesluit nemen.
4. Als u ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gaat maken van tijdelijke voorzieningen zoals een bouwkeet, container, hekwerk of steiger én als u deze wilt plaatsen in de openbare ruimte, heeft u mogelijk een zogenaamde "objectvergunning" nodig. Meer hierover leest u op onze website: <https://www.nieuwegein.nl/inenomhethuis/container-plaatsen>.

Bladnummer 6/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE STUKKEN

De volgende documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 01, aanvraagformulier, 16-09-2021
- Bijlage 02, visie op duurzaamheid, 16-09-2021
- Bijlage 03, booronderzoek, 16-09-2021
- Bijlage 04, parkeren, 16-09-2021
- Bijlage 05, stikstofdepositieonderzoek, 16-09-2021
- Bijlage 06, eindrapportage quick scan 2019, 16-09-2021
- Bijlage 07, eindrapportage quick scan 2021, 16-09-2021
- Bijlage 08, N954 rapport nader onderzoek vleermuis, 16-09-2021
- Bijlage 09, rapport verkennend bodemonderzoek, 16-09-2021
- Bijlage 10, nader bodemonderzoek, 16-09-2021
- Bijlage 11, partijkeuring grond, 16-09-2021
- Bijlage 12, memo participatie, 16-09-201
- Bijlage 13, ZVS verkennend bodemonderzoek, 13-10-2021
- Bijlage 14, advies Mooisticht, 16-09-2021
- Bijlage 15, GRO, 14-09-2021
- Bijlage 16, verbeelding, 16-09-2021
- Bijlage 17, akoestisch onderzoek, 7-12-2021
- Bijlage 18, Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder, 29 december 2021
- Bijlage 19, Definitieve beschikking saneringsplan, 10-12-2021

LEGES

Voor dit besluit worden geen leges in rekening gebracht. De leges voor planologisch afwijken en het beoordelen van de ingediende onderzoeken zijn reeds in rekening gebracht als onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Tot slot

Ik ga ervan uit dat ik u helder heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Valentijn Yousif. Zijn gegevens staan in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Martin van der Veen
Afdelingshoofd Ruimtelijke Domein

Bladnummer 7/7

Zaaknummer 910523

Onderwerp Fultonbaan 10-24, 30
te Nieuwegein

RECHTSMIDDELEN

Uitvoerbaarheid van dit besluit

Dit besluit krijgt rechtskracht (mag worden uitgevoerd) met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van de omgevingsvergunning 2^e fase. Als gedurende de beroepstermijn echter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een periode van zes weken die start op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Dat geldt ook voor niet-belanghebbenden die in de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend. Hiervoor gelden wel de beperkingen van het relativiteitsvereiste. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden gericht aan Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Let op: Op dit besluit is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing, daarom dient het beroepsschrift de beroepsgronden te bevatten. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de inwerkingtreding van dit besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een beroepschrift bestaat echter de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Als een voorlopige voorziening wordt toegekend, wordt de inwerkingtreding van dit besluit tijdelijk uitgesteld.

Digitaal indienen

U kunt een beroep- of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kosten

Aan het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. De informatiebalie van de Rechtbank Midden-Nederland (tel: 030-2233010 of www.rechtspraak.nl/Procedures/Tarieven-griffierecht/) kan u hierover informeren.