



## Routingformulier

Voor hulp bij het schrijven van het voorstel, ga hier naar de toelichting per onderdeel:

<http://zaakomgeving.nieuwegein.nl/Templates/Toelichting%20inhoud%20BW%20voorstellen.docx>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |                                             |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------|---|
| <b>Nummer:</b><br><b>1006777</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>Onderwerp:</b><br>Opstarten projectomgevingsvergunning woningen en zorgstudio's Fultonbaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |                                             |   |
| <b>Afdeling</b><br>Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering<br><br><b>Behandelend ambtenaar</b><br>Stam, Michiel<br><br><b>Naam portefeuillehouder</b><br>3. A.J. Adriani<br><br><b>Openbaar/ niet openbaar</b><br>Openbaar<br><br><b>Geplande datum behandeling B&amp;W</b><br>21 December 2021<br><br><b>Eventuele fatale termijn</b> |  | <b>Beslispunten:</b><br>1. Een procedure voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning voor het realiseren van 137 appartementen en 91 zorgstudio's op de locatie Fultonbaan 10-24 en 30 op te starten;<br>2. De ontwerpvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken;<br>3. Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken.<br>4. De raad hierover te informeren middels bijgevoegde brief<br><br><b>Samenvatting van het voorstel:</b><br>Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een woongebouw met 137 appartementen en 91 zorgstudio's aan de Fultonbaan 10-24 en 30. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers, maar draagt bij aan de gemeentelijke opgave in het woningbouwprogramma 2030 en past binnen de omgevingsvisie en gebiedsvisie voor Rijnhuizen. Voor dit plan heeft het college op 13 juli 2021 een principebesluit genomen. Voorgesteld wordt om mee te werken aan dit plan en om de benodigde planologische procedure op te starten. |   |                                             |   |
| <b>Info raad/behandelingsverzoek presidium</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | <b>Raadsbehandeling geheim/niet geheim</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                             |   |
| <b>Middelen/ dekking</b><br>Zie proces                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <b>Akkoord concerncontroller</b><br>Zie proces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | <b>Akkoord leidinggevende</b><br>Zie proces |   |
| <b>Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken</b><br>Opmerking: Zie proces                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |                                             |   |
| <b>Burgemeester en wethouders</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | W | W                                           | W |
| Bespreken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |                                             |   |
| Akkoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |                                             |   |
| Vergadering B & W d.d. _____ nr.: _____<br>Akkoord met voorstel/beslissing: _____                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |                                             |   |
| Deponeren archief: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Datum: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   | Paraaf: _____                               |   |

Nieuwegein



## **B&W voorstel**

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Datum voorstel</b>     | 13 december 2021                                    |
| <b>Afdeling</b>           | Ruimtelijk Domein - Ruimtelijk Beleid en Advisering |
| <b>Portefeuillehouder</b> | 3. A.J. Adriani                                     |

### **Onderwerp**

Opstarten procedure projectomgevingsvergunning realisering 137 appartementen en 91 zorgstudio's op de locatie Fultonbaan 10-24 en 30

### **Beslispunten**

1. Een procedure voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning voor het realiseren van 137 appartementen en 91 zorgstudio's op de locatie Fultonbaan 10-24 en 30 op te starten;
2. De ontwerpvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken;
3. Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken.
4. De raad hierover te informeren middels bijgevoegde brief

### **Inleiding**

Op 13 juli 2021 heeft uw college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het voornemen om de bestaande kantoorpanden aan de Fultonbaan 10-24 en 30 te slopen en 137 appartementen en 91 zorgstudio's voor Zorgspectrum te bouwen. Na indienen van het principeverzoek is uitvoering gegeven aan het planologisch onderzoekskader en is op 16 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1e fase ingediend. Het gaat om een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch afwijken. De aanvraag voor de activiteit bouwen zal op een later moment worden ingediend (2e fase).

### **Gewenst effect**

Het bouwen van 137 woningen aan de Coltbaan 10-24 en 30 draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave. Het bouwen van 91 revalidatiestudio's draagt bij aan het oplossen van de zorgvraag van Zorgspectrum.

## **Argumenten**

### *1.1 De initiatiefnemer heeft voldaan aan de gestelde voorwaarden.*

Uw college heeft op 13 juli 2021 een positief principebesluit genomen ten aanzien van het voorliggende verzoek voor het bouwen van 137 appartementen en 91 zorgstudio's. Bij dit principebesluit is besloten dat de initiatiefnemer bij de aanvraag om omgevingsvergunning:

- een bodemonderzoek aanlevert voor de locatie Fultonbaan 10;
- een akoestisch onderzoek aanlevert;
- een aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage indient.

Daarnaast is in het ruimtelijk adviesdocument een aantal aandachtspunten meegegeven. Initiatiefnemer heeft de gevraagde informatie aangeleverd en invulling gegeven aan de overige aandachtspunten voor zover relevant voor deze aanvraag omgevingsvergunning 1e fase.

### *1.2 De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk*

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is volledig en kan ontvankelijk worden verklaard.

### *1.3 Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad vereist voor de verlening van deze (ontwerp)omgevingsvergunning*

Het project behoort tot een van de categorieën in het door de Raad op 22 mei 2019 vastgestelde 'Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Nieuwegein 2019' (2019-124). In die categorieënlijst is bepaald dat voor een dergelijk project geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

### *2.1 Hiermee wordt het mogelijk gemaakt voor een ieder zienswijzen in te dienen*

Het is wettelijk vereist om een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen (artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo jo. Artikel 3:11 lid 1 Awb). Aan deze wettelijke eis wordt voldaan door het ontwerpbesluit (zie bijlage 1) met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 2) te publiceren (zie bijlage 2) en zes weken beschikbaar te stellen voor zienswijzen.

### *3.1 Er worden maatregelen getroffen om te kunnen voldoen aan de in het gemeentelijk 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder' vastgelegde eisen*

De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de geluidzone van de wegen Plettenburgerbaan, Perkinsbaan, Marconibaan en het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-DeWiers. Door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het initiatief geluidtechnisch kan voldoen aan de eisen gesteld in het gemeentelijk Geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder (bijlage 4). De ontwikkelaar treft hiervoor maatregelen zoals het ontwikkelen van een geluidsluwe binnentuin.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er dient nog aangetoond te worden dat sprake is van energiepositieve woningen*

Met het principebesluit van 13 juli 2021 is besloten dat de initiatiefnemer bij de aanvraag om omgevingsvergunning nog aan dient te tonen dat de woningen voldoen aan het amendement van de raad om energiepositieve woningen te realiseren. Dit kan pas worden

aangetoond met de aanvraag omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase, als ook de duurzaamheidsberekeningen bekend zijn. Hiervoor is een vergunningvoorwaarde opgenomen.

### **Financiën**

Ten behoeve van het bouwplan is een (anterieure) overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Hierin is geregeld dat de kosten die ten behoeve van dit plan door de gemeente worden gemaakt, worden gedekt door de initiatiefnemer. Ook zijn hierin nadere afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade en de gebiedsbijdrage. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is verzekerd, is de projectomgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.

### **Communicatie**

- De aanvrager zal door middel van de bij dit voorstel gevoegde ontwerpbesluit op de hoogte gebracht worden van het voorgenomen collegebesluit;
- De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rond het eigen initiatief. De initiatiefnemer heeft reeds eigenaren van omliggende percelen betrokken.
- Het zienswijzentraject wordt digitaal aangekondigd in het gemeenteblad via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De Raad wordt op de hoogte gebracht van uw beslissing door middel van bijgevoegde brief (bijlage 3).

### **Uitvoering**

- In de afgelopen periode heeft de initiatiefnemer ten behoeve van de komende omgevingsvergunningsprocedure een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen;
- Initiatiefnemer heeft het college vervolgens verzocht om de (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure op te starten voor de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase;
- De zienswijzenperiode duurt zes weken. Indien er zienswijzen worden ingediend, komt het ontwerpbesluit, na verwerking en afweging van de zienswijzen terug in uw vergadering om een definitief besluit te nemen. Indien dat niet het geval is wordt de vergunning onder mandaat verstrekt;
- Tegen het definitieve besluit om de projectomgevingsvergunning te verlenen kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken beroep worden aangetekend door belanghebbenden.
- De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift voor de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase is verstreken. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase wordt naar

verwachting in het eerste kwartaal van 2022 ingediend.

**Bijlagen**

1. Ontwerpbesluit projectomgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing Fultonbaan 10-24 en 30;
3. Brief aan de gemeenteraad.
4. Besluit hogere waarden Fultonbaan 10-24 en 30