



Nummer: 1102086		Onderwerp: Opstarten procedure omgevingsvergunning Havenkwartier deelplan de Beeckhof (fase 3).			
Afdeling Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement Behandelend ambtenaar Dorresteyn, Evert Naam portefeuillehouder 2. Marieke Schouten Openbaar/ niet openbaar Openbaar Geplande datum behandeling B&W 02-04-2024 Eventuele fatale termijn N.v.t		Beslispunten: 1. Een uniforme openbare voorbereidingsprocedure op te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 26 grondgebonden koopwoningen op de locatie Dieselbaan, Marconilaan, Droogdokplein en 20 grondgebonden koopwoningen op de locatie Anna van Rijnkade. 2. De raad hierover per brief te informeren. Samenvatting van het voorstel: Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 26 grondgebonden koopwoningen op de locatie Dieselbaan, Marconibaan, Droogdokplein en 20 grondgebonden koopwoningen op de locatie Anna van Rijnkade. Het plan past binnen de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Voor dit plan heeft het college op 20 september 2022 een principebesluit genomen. Het college heeft nu besloten mee te werken aan dit plan door de benodigde planologische procedure op te starten.			
Info raad/behandelingsverzoek presidium		Raadsbehandeling geheim/niet geheim			
Middelen/ dekking Zie proces		Akkoord concerncontroller Zie proces		Akkoord leidinggevende Zie proces	
Secretaris: akkoord/ niet akkoord/ bespreken Opmerking: Zie proces					
Burgemeester en wethouders		B	W	W	W
Bespreken					
Akkoord					
Vergadering B & W d.d. _____ nr.: _____ Akkoord met voorstel/beslissing: _____					
Deponeren archief: _____		Datum: _____		Paraaf: _____	

Nieuwegein



B&W voorstel

Datum voorstel	28-03-2024
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Opstarten procedure omgevingsvergunning Havenkwartier deelplan de Beeckhof (fase 3).

Beslispunten

1. Een uniforme openbare voorbereidingsprocedure op te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 26 grondgebonden koopwoningen op de locatie Dieselbaan, Marconilaan, Droogdokplein en 20 grondgebonden koopwoningen op de locatie Anna van Rijnkade.
2. De raad hierover per brief te informeren.

Inleiding

Op 20 september 2022 heeft uw college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het voornemen van De Beeckhof BV om aan de Dieselbaan 7 en Marconibaan 26 in totaal 140 woningen en een horecagelegenheid te realiseren. Voor 46 grondgebonden koopwoningen is nu een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit betreft de 3^e en laatste fase voor De Beeckhof BV.

In de afgelopen periode heeft de initiatiefnemer het bouwplan verder uitgewerkt en ten behoeve van de komende omgevingsvergunningsprocedure een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. Door marktomstandigheden zijn er 9 woningen extra gerealiseerd in deze fase van het plan vergeleken met het principebesluit van september 2022.

Initiatiefnemer heeft het college vervolgens verzocht om de (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure op te starten.

Na indienen van het principeverzoek is uitvoering gegeven aan het planologisch onderzoekskader en is op 7 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Een situatietekening en impressies van het bouwplan zijn bij dit voorstel gevoegd (bijlage 1).

Gewenst effect

Door extra woningen te creëren draagt dit plan bij aan de woonbouwopgave/woonvisie en geeft het tevens invulling aan de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.

Argumenten

1.1 De initiatiefnemer heeft voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Uw college heeft op 20 september 2022 een positief principebesluit genomen ten aanzien van het voorliggende verzoek voor het bouwen van in totaal 140 woningen en een horecagelegenheid aan de Marconibaan 26 en Dieselbaan 7, genaamd Havenkwartier. Dit is een vervolgbesluit op het eerdere principebesluit van 6 april 2021 waarbij het college reeds heeft ingestemd met het integrale stedenbouwkundig plan voor het gehele Havenkwartier. Het bouwplan past binnen de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Bij het tweede principebesluit is besloten dat de initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning nog een aantal planologische onderdelen verder moest uitwerken, zoals benoemd in het Adviesdocument Ruimtelijk Initiatief. Door marktomstandigheden zijn er 9 woningen extra gerealiseerd in deze fase van het plan vergeleken met het principebesluit van september 2022. Inmiddels is dit gebeurd voor het genoemde aantal woningen en zijn ook alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen door de initiatiefnemer aangeleverd en ambtelijk positief beoordeeld. Op ondergeschikte onderdelen worden voor de terinzagelegging nog enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

1.2 De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk

In de afgelopen periode is voor een aantal thema's, waaronder de stedenbouwkundige- en verkeerskundige randvoorwaarden, aanvullende informatie opgevraagd en akkoord bevonden, waardoor de aanvraag ontvankelijk verklaard kan worden.

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.

1.4 Volgens de Awb is het nodig dat het college een formeel besluit neemt om de zienswijzenprocedure te starten.

Zie hiervoor de toelichting in de paragrafen over 'Communicatie en participatie' en 'Uitvoering'.

2.1 Hiermee wordt de raad op de hoogte gehouden van deze ruimtelijke ontwikkeling

2.2 Hiermee voldoet het college aan de informatie- en verantwoordingsplicht als bedoeld in de gemeentewet (artikel 169)

Kanttelingen

Niet van toepassing.

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. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is verzekerd, is de omgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.

Communicatie & participatie

De aanvrager zal door middel van het 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 middels meerdere informatiebijeenkomsten omwonenden geïnformeerd over het plan en suggesties voor verbetering verwerkt.

Het zienswijzentraject wordt digitaal aangekondigd in het gemeenteblad via www.overheid.nl, in de Staatscourant en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De Raad wordt op de hoogte gebracht van uw beslissing door middel van bijgevoegde brief (bijlage 4).

Uitvoering

De zienswijzenperiode duurt zes weken. Naar verwachting loopt de zienswijzeperiode van 8 april 2024 tot en met 19 mei 2024.

Na verwerking en afweging van de zienswijzen komt het ontwerpbesluit terug in uw vergadering om een definitief besluit te nemen. Daarbij zit ook een overzicht van de ingediende zienswijzen en een conceptbeantwoording;

Tegen het definitieve besluit om de omgevingsvergunning 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 die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Hierna volgt nog eventueel beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Situatietekening en impressies bouwplan Havenkwartier deelplan De Beeckhof fase 3
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
4. Brief aan de gemeenteraad