



Nummer: 1143106		Onderwerp: Opstarten procedure projectomgevingsvergunning Utrechtsestraatweg 20 A t/m F.			
Afdeling Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement Behandelend ambtenaar Rooijen, van, Renske Naam portefeuillehouder 2. Marieke Schouten Openbaar/ niet openbaar Openbaar Geplande datum behandeling B&W 11-03-2025 Eventuele fatale termijn		Beslispunten: 1. De procedure voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 9 woningen aan de Utrechtsestraatweg 20 A t/m F op te starten. 2. Het ontwerpbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken. 3. De notitie beantwoording inspraak vast te stellen. 4. De raad hierover te informeren. Samenvatting van het voorstel: Het college heeft besloten om de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een negental woningen aan de Utrechtsestraatweg 20 A t/m F op te starten. Het college heeft op 3 december 2019 ingestemd met het principebesluit en de bijbehorende anterieure overeenkomst. Na het principebesluit heeft de initiatiefnemer het plan aangepast na zorgen om privacy van de omgeving. Het opstarten van een planologische procedure is nodig omdat dit bouwplan in strijd is met de beheersverordening Zuilenstein-Huis de Geer uit 2018. Het college werkt mee aan dit plan zodat er 9 woningen worden gerealiseerd. Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen.			
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 Bespreken Akkoord		B	W	W	W
Vergadering B & W d.d. _____ nr.: _____ Akkoord met voorstel/beslissing: _____					
Deponeren archief:		Datum:		Paraaf:	

Nieuwegein



B&W voorstel

Datum voorstel	12-03-2025
Afdeling	Ruimtelijk Domein - Projecten en Accountmanagement
Portefeuillehouder	2. Marieke Schouten

Onderwerp

Opstarten procedure projectomgevingsvergunning Utrechtsestraatweg 20 A t/m F.

Beslispunten

1. De procedure voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 9 woningen aan de Utrechtsestraatweg 20 A t/m F op te starten.
2. Het ontwerpbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te publiceren om het indienen van zienswijzen mogelijk te maken.
3. De notitie beantwoording inspraak vast te stellen.
4. De raad hierover te informeren.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Utrechtsestraatweg 20 A t/m F nieuwbouw te realiseren. In totaal zullen zes twee-onder-een kap woningen en drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op 3 december 2019 heeft u positief gereageerd op het principebesluit voor de realisatie van deze woningen.

De initiatiefnemer heeft na het principebesluit het ontwerp aangepast. In het ontwerp zijn de 9 woningen nu zo gesitueerd dat de woningen minder inbreuk doen op de privacy van de naastgelegen huizen. Dit plan heeft de initiatiefnemer door middel van tafelgesprekken en een informatieavond aan de omwonenden kenbaar gemaakt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook gesprekken gehad met omwonenden om te zoeken naar op maat oplossingen voor problemen die de omwonenden verwachten. Zo

heeft de initiatiefnemer het beheer en onderhoud van de pompput overgedragen aan de gemeente om toekomstige gevreesde problemen met het riool te voorkomen, waarbij een nieuwe pompput door de initiatiefnemer wordt betaald.

In juni 2024 hebben een tweetal omwonenden hun ongenoegen over het project duidelijk gemaakt door middel van een inspraakreactie. Samen met de initiatiefnemer hebben wij met hen gezeten en de punten besproken. Voor eind augustus 2024 zou de initiatiefnemer komen met een voorstel hoe hij punten als bijvoorbeeld een erfafscheiding aan gaat pakken. De omwonenden zijn niet akkoord gegaan met het eerste voorstel. Eind februari/begin maart 2025 gaat de initiatiefnemer wederom een voorstel voorleggen in een laatste poging om ook met deze bewoners er uit te komen.

Op 22 december 2023 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend en wordt uw college gevraagd de formele planologische procedure op te starten om te komen tot een omgevingsvergunning. In deze oorspronkelijke aanvraag zat een brug toegevoegd. Vanwege inbreng vanuit de buurt, de kosten en veiligheidsoverwegingen heeft de initiatiefnemer besloten deze brug alsnog uit de aanvraag te halen.

Gewenst effect

Het realiseren van extra woningen.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een gewenste planologisch ontwikkeling.

Uw college heeft op 3 december 2019 een positief principebesluit genomen ten aanzien van het voorliggende verzoek voor het realiseren van 9 woningen.

2.1. Voor de ontwikkeling van negen woningen is een Omgevingsvergunning benodigd.
Het project past niet binnen het Omgevingsplan en hierdoor heeft de initiatiefnemer een Omgevingsvergunning aangevraagd.

2.2 Er wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor zienswijzen.

De ontwerpvergunning (zie bijlage 1) met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing worden gepubliceerd (zie bijlage 2) om het indienen van zienswijzen door belanghebbenden mogelijk te maken.

Kanttelingen

1.1 Niet alle omwonenden kunnen zich vinden in het realiseren van de negen woningen.

Aan de hand van de principeaanvraag en de ingediende aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn reeds reacties binnengekomen tegen het bouwplan (zie bijlage 1). De initiatiefnemer en wij zijn met de omwonenden in gesprek gegaan. Als gemeente zijnde hebben wij met hen om tafel gezeten en hen op de hoogte gehouden gedurende het traject. De initiatiefnemer heeft zelf zijn eigen traject met de omwonenden doorlopen. De indieners zijn niet tevreden over dit doorlopen traject.

Vandaar dat zij in juni 2024 gekomen zijn tot het indienen van een inspraakreactie.

De reeds ingediende reacties worden aangemerkt als zienswijzen en worden meegenomen in de zienswijzenprocedure. De indieners van de reacties worden hiervan op de hoogte gesteld en hebben de mogelijkheid om hun zienswijze aan te vullen naar aanleiding van de ter inzage te leggen stukken.

Financiën

Ten behoeve van het bouwplan is een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer, gelijktijdig met het principeverzoek. Hierin is geregeld dat de kosten die ten behoeve van dit plan door de gemeente worden gemaakt, worden gedekt door de initiatiefnemer (€ 10.267,20). De legeskosten voor dit bouwplan bedragen € 59.871,40. Omdat de kosten met de anterieure overeenkomst zijn verzekerd, is de projectomgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.

Communicatie & participatie

De indieners van de inspraakreacties zullen op de hoogte worden gesteld van het ter inzage leggen van de stukken voor de zienswijzenprocedure en de beantwoording van hun inspraakreactie. De initiatiefnemer zal geïnformeerd worden over het genomen collegebesluit door middel van de bij dit voorstel gevoegde concept ontwerpbesluit (bijlage 1). De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt in het Gemeenteblad bekend gemaakt. Het ontwerpbesluit en bijhorende stukken zijn op ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de receptie (fysiek) in te zien. De raad wordt op de hoogte gebracht van uw beslissing aan de hand van bijgevoegde brief (bijlage 3).

Uitvoering

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Na afweging en verwerking 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 beantwoording. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend zal de projectomgevingsvergunning in mandaat worden verleend.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Brief raad
4. Beantwoording inspraakreacties
5. Anterieure overeenkomst