GEMEENTE VEENENDAAL

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	25 juni 2015	**Afdeling**	Beleid & Ontwikkeling
Voorstelnummer	2015.00047		
Datum	19 mei 2015		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Carrefour		
Afdeling	Wonen en Leven		

Inlichtingen bij	Jan van Manen
Telefoonnummer	(0318) 538339
E-mailadres	Jan.van.Manen@veenendaal.nl

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met bijgevoegde commentaarnota t.a.v. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
2. De indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour ontvankelijk te beschouwen op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour ingediende zienswijzen ongegrond te beschouwen op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
4. Het bestemmingsplan Carrefour gewijzigd analoog vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan Carrefour gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.BPCarrefour-vg01 met bijbehorende bestanden.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het plan om het bestaande kantoorgebouw "Carrefour" aan de Vijftien Morgen te Veenendaal (gedeeltelijk) te transformeren naar een woongebouw. Na het vertrek van de Openbare Bibliotheek uit dit gebouw in 2010 is het pand leeg komen te staan. Gelet op de beperkte vraag naar kantoorruimte en het grote aanbod op deze markt is niet te verwachten dat het gebouw opnieuw als kantoorruimte in gebruik zal worden genomen. Eigenaar Dornick B.V. heeft het voornemen opgevat om in het gebouw ongeveer 50 kleine appartementen te creëren. Deze appartementen zijn specifiek voor jongeren bedoeld, echter ook andere doelgroepen zijn niet uitgesloten.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 28 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. In een commentaarnota wordt op de inhoud van deze zienswijzen ingegaan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Gewijzigde wetgeving geeft wel aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is daarom aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Voorliggend voorstel is de laatste stap in de bestuurlijke procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beoogd resultaat
De vaststelling van het bestemmingsplan Carrefour dat de transformatie mogelijk maakt van een (leegstaand) kantoorgebouw naar een (gedeeltelijke) woonfunctie.

Argumenten
1.1, 2.1 en 3.1 *Twee zienswijzen zijn ontvangen en beoordeeld*
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en zodoende ontvankelijk. In bijgaande commentaarnota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien (zie bijlage 1).

4.1 *De toelichting en de regels moeten worden aangevuld*
Op 29 november 2014 is de zogenoemde Reparatiewet BZK voor het grootste deel in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Eén van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Het voorzien in de parkeerbehoefte dient dus voortaan in het bestemmingplan geregeld te worden. In onderhavig plan is hier invulling aan gegeven via een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming Gemengd.
In verband hiermee is de toelichting onder par. 6.3 aangevuld. Voorts is artikel 3 Gemengd aangevuld met de bepaling onder 3.3.2.

5.1 en 6.1 *Het bestemmingsplan moet aan de wettelijke eisen voldoen*
Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het raadsbesluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

7.1 Het kostenverhaal via een exploitatieplan is niet nodig
In het bestemmingsplan is een ontwikkeling voorzien waarop artikel 6.12, lid 1 Wro van toepassing is. In dat kader stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (in dit geval het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.
Uw raad kan hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro van afwijken en bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw raad o.a. doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels (voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan) niet noodzakelijk is.
Dit bestemmingsplan voorziet in de (gedeeltelijke) transformatie van een kantoorgebouw naar woongebouw met afzonderlijke wooneenheden. Met de eigenaar van het gebouw is een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en daarmee anderszins verzekerd. Hierdoor kan het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in de Wro achterwege blijven.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Aanpak / uitvoering
Nadat u het bestemmingsplan Carrefour vaststelt, volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de Veenendaalse Krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Verder zal het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode, voor belanghebbenden, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Omdat het project dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, meer dan 12 woningen omvat, is artikel 2.9 van de crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State bij voorrang wordt behandeld.

Communicatie
Naast de gebruikelijke publicaties zullen de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk, provincie en het waterschap worden geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

mevrouw drs. A.P.W. van de Klift
secretaris

de heer mr. A.W. Kolff
burgemeester

Bijlagen
- Bestemmingsplan Carrefour
- Ingediende zienswijzen
- Commentaarnota zienswijzen

Ter inzage

GEMEENTE VEENENDAAL

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015, nummer 2015.00047;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan Carrefour overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht;
- dat reclamanten hun zienswijzen hebben ingediend gedurende de daarvoor openstaande termijn;
- dat reclamanten daarom in hun zienswijzen ontvankelijk zijn;
- dat de samenvatting en beoordeling van de zienswijzen zijn vastgelegd in een commentaarnota;
- dat uit deze nota blijkt dat de zienswijzen ongegrond worden geacht;
- dat deze dan ook geen aanleiding zijn voor het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat ontwikkelingen in wetgeving wel aanleiding zijn voor het aanbrengen van een wijziging;
- dat door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de eigenaar van het gebouw Carrefour kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
- dat dit bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een project waarop artikel 2.9 van de crisis- en herstelwet van toepassing is;

Gelet op

artikel(en) 3.8, lid 1, sub d en e en 6.12, lid 2, sub c van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.9 van de crisis- en herstelwet;

Besluit

1. Akkoord te gaan met bijgevoegde commentaarnota t.a.v. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
2. De indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour ontvankelijk te beschouwen op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Carrefour ingediende zienswijzen ongegrond te beschouwen op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Carrefour.
4. Het bestemmingsplan Carrefour gewijzigd analoog vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan Carrefour gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.BPCarrefour-vg01 met bijbehorende bestanden.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2015,

mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier

de heer mr. A.W. Kolff
voorzitter

3

BESTEMMINGSPLAN "CARREFOUR"

Commentaarnota zienswijzen

Veenendaal, april 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding **2**
1.1 Inhoud van deze nota 2
1.2 Procedure 2
1.3 Leeswijzer 2
2. Zienswijzen **2**
2.1 Zienswijzen 2
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen 3
2.3 Zienswijzen 3
3. Ambtshalve wijziging **5**

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerp-bestemmingsplan Carrefour. Het plangebied betreft het perceel van en het bijbehorende gebied rondom het kantoorgebouw Carrefour aan De Vijftien Morgen 1-27. Met het bestemmingsplan wordt beoogd de realisering van wooneenheden in het gebouw mogelijk te maken

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aanvulling die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) worden voorgesteld;

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Carrefour" heeft met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de Veenendaalse Krant, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende bovengenoemde termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die beide ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Deze bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn overigens samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. De Gereformeerde Gemeente Veenendaal, Vijftien Morgen 51 te Veenendaal
2. Axius Advocaten & Mediators namens de Christelijke Gereformeerde Bethelkerk te Veenendaal

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1
De Gereformeerde Gemeente Veenendaal, Vijftien Morgen 51, 3901 HD Veenendaal
Schriftelijke zienswijze, per brief van 21 januari 2015 (ingekomen 23 januari 2015). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant stemt er dankbaar mee in dat de 82 parkeerplaatsen ten westen van gebouw Carrefour een openbaar karakter zullen houden en daarom dus uitwisselbaar zullen zijn. Als kanttekening plaatsen zij daarbij dat de toekomstige bewoners zullen deze plaatsen juist op zondagen gebruiken, zodat dan de parkeerdruk in het gebied Vijftien Morgen en de Schothoek zal toenemen.

2. Verzoek om in overweging te nemen om na verwijdering van de hoogspanningsmast de parkeerplaats met ca. 20 parkeerplaatsen uit te breiden op de ter plaatse aanwezige groenstrook.

3. Verzoek om bij de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving (Zorgkwartier, Ritmeesterkwartier) er op toe te zien dat geen extra parkeerdruk ontstaat en op basis van beschikbaarheid te bevorderen dat er sprake kan zijn van dubbelgebruik. Gewezen wordt op het grote belang van de kerk bij het beschikbaar zijn van een voldoende aantal parkeerplaatsen. Ook wordt gewezen op ambtelijke en bestuurlijke toezeggingen tot het spelen van een faciliterende rol.

Reactie gemeente

1. Wij zijn verheugd te vernemen dat de voorafgaande inspraakronde tot verbetering van het oordeel over het plan heeft geleid. Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Dat de parkeerdruk vanuit de gebruikers van het gebouw Carrefour op zondagen hoger zal zijn dan bij het oorspronkelijke gebruik als kantoor is een waarschijnlijk juiste veronderstelling.

2. De verwijdering van de hoogspanningsmast is een mogelijke toekomstige ontwikkeling, waartoe (nog) niet is besloten. Op het moment dat dit daadwerkelijk gebeurt en er aanleiding is de parkeercapaciteit te vergroten is dit een niet uit te sluiten mogelijkheid. Het doen van toezeggingen hierover is te prematuur. Echter aan het verzoek om dit te zijner tijd in overweging te nemen kan worden voldaan.

3. De hier gevraagde toezegging kan gestand worden gedaan. Elke nieuw ontwikkeling wordt aan een aantal onderwerpen getoetst waaronder het parkeeraspect. Het is vast beleid dat een nieuwe ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag veroorzaken op een gebied waar geen sprake is van een parkeerplaatsenoverschot. Daarnaast worden de mogelijkheden van dubbelgebruik bij het toetsen en regisseren van nieuwe ontwikkelingen onderzocht en zo mogelijk benut. Het belang dat een kerk heeft bij het beschikbaar zijn van voldoende parkeerplaatsen wordt daarbij onderkend.

Conclusie
De in de zienswijze gestelde vragen kunnen grotendeels bevestigend worden beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van onderdelen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2
Axius Advocaten & Mediators namens de Christelijke Gereformeerde Bethelkerk te Veenendaal per brief van 23 januari 2015, ingekomen 27 januari 2015. Deze zienswijze houdt (samengevat) het volgende in:

1. Reclamant is van mening dat de functiewijziging tot gevolg heeft dat op de parkeercapaciteit van de Bethelkerk moet worden ingeleverd.
2. Naar de mening van reclamant wordt de door de voorgenomen functiewijziging van het gebouw Carrefour voorziene beperking in de parkeersituatie voor de bezoekers van de Bethelkerk "weggewuifd" in de beoordeling van de ruimtelijke aspecten van de functiewijziging.
3. Reclamant is van mening dat grondtransacties en de bij de bouw van de Bethelkerk plaatsgevonden toetsing aan de parkeernormen, waarbij rekening is gehouden met het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Carrefour, zowel publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verplichtingen stellen aan de gemeente. Deze verplichtingen zouden tot de conclusie moeten leiden dat de het ontwerp-plan niet kan worden vastgesteld.

Reactie gemeente

1. De parkeersituatie in dit gebied is bij de beoordeling van het verzoek om functiewijziging van het gebouw Carrefour wel degelijk en uitgebreid aan de orde gekomen. Dat deze functiewijziging consequenties zal hebben voor de huidige situatie is eveneens onderkend. De beoogde en met de eigenaar van het gebouw overeengekomen herinrichting van de parkeerterreinen alsmede de afspraken over het gebruik is naar onze mening het maximaal te behalen resultaat om het bestaande parkeerprobleem op zon- en feestdagen niet te vergroten.
2. De situatie is dat het ten westen van het gebouw Carrefour gelegen parkeerterrein, vanaf de realisering van het gebouw één perceel en één eigendom vormt. De parkeergelegenheid behoort daartoe primair bij dit gebouw. De welwillendheid van de opeenvolgende eigenaren om dit terrein openbaar toegankelijk en beschikbaar te houden voor dubbelgebruik, kan er ons inziens niet toe leiden dat aan het in onbruik geraakte kantoorgebouw geen ander en naar huidige inzichten en maatstaven meer doelmatig gebruik kan worden toebedeeld. De afgesproken herinrichting heeft als doel dat een situatie ontstaat waarbij openbaarheid en dubbelgebruik niet slechts door welwillendheid wordt geregeld, maar waarbij de garantie ontstaat dat de ontsluiting en de parkeergelegenheid van en voor de andere functies en gebouwen voor de toekomst wordt gewaarborgd.
3. Na ontvangst van de hier aan de orde zijnde zienswijze is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het kerkbestuur. Dit overleg heeft er toe geleid dat het kerkbestuur in gesprek is gegaan met de eigenaren van omliggende gebouwen met parkeervoorzieningen met de vraag of kerkgangers hier op de zon- en feestdagen gebruik van kunnen maken. Dit overleg met Patrimonium Woonservice en het Gezondheidscentrum Veenendaal heeft geleid tot mondelinge overeenstemming over het verzoek. Namens het kerkbestuur is toegezegd dat zodra de gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd, de zienswijze zal worden ingetrokken.

Conclusie:
De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

3. Ambtshalve wijziging

Op een bepaald onderdeel is het plan gewijzigd, zonder dat hiertoe aanleiding ontstond door een zienswijze. Deze wijziging heeft de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit wordt een ambtshalve wijziging genoemd. Het plan wordt ambtshalve op het onderdeel parkeren gewijzigd. Aanleiding hiervoor is het volgende:
Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden(Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Eén van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren dient dus voortaan in het bestemmingplan geregeld te worden. In onderhavig plan is hier invulling aan gegeven via een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming Gemengd.
In verband hiermee is de toelichting onder par. 6.3 aangevuld. Voorts is artikel 3 Gemengd aangevuld met de bepaling onder 3.3.2.