

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad 1799636
Voorstelnummer 25 maart 2021
Datum 9 februari 2021
Onderwerp Gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan Hofje Zandstraat
Programma Fysieke leefomgeving

Inlichtingen bij M.M.N. Cornelisse
Telefoonnummer (0318) 538497
E-mailadres marrielle.cornelisse@veenendaal.nl

Afdeling Wonen en Leven

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Hofje Zandstraat gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.BPHofjeZandstraat-vg01 met bijbehorende bestanden.
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waarom naar de raad?

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Samenvatting

Het bestemmingsplan Hofje Zandstraat voorziet in de mogelijkheid om het monumentale kerkje 'Eben-Haëzer' en het bijbehorende terrein te gebruiken voor Stichting Reinaerde. Er komen in totaal 19 studio-appartementen voor zorgbehoevenden en een gemeenschappelijke ruimte.

Inleiding

Achter het pand aan de Zandstraat 39 in het centrum van Veenendaal ligt het kerkje 'Eben-Haëzer', dat is aangeduid als gemeentelijk monument. De bebouwing en het aangrenzende terrein zijn in vervallen toestand. Het voornemen betreft het opknappen en herstellen van de locatie, in de vorm van een kleinschalig hof. Daar worden 16 studio's gerealiseerd voor bewoning door cliënten met een beperking van Stichting Reinaerde. De nieuwbouw krijgt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter, waarmee het ondergeschikt blijft aan het monumentale kerkje en de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het kerkje zelf zal gerestaureerd worden en ruimte bieden voor nog 3 studio's en een gemeenschappelijke ruimte. Deze plannen zijn niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan 'Centrum', omdat de nieuwe studio's buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en omdat de geldende bestemming geen ruimte biedt voor zorgwonen/onzelfstandig wonen. Om de restauratie van het gemeentelijk monument en de ontwikkeling van zorgwoningen mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Hofje Zandstraat' opgesteld. Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen de plannen vooraf in te zien via een daarvoor ingerichte website en op twee inloopavonden. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode is één zienswijze ingediend, die tijdens de behandeltermijn weer is ingetrokken. Daarom wordt deze verder ook niet behandeld.

Beoogd resultaat

Een geldend bestemmingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de bouw en het gebruik van studio-appartementen voor (jong)volwassenen met een (verstandelijke) beperking.

Argumenten

1.1 Ambtelijke aanpassingen leiden tot verbetering bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is een verbeterpunt gevonden. Zo was op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk het noordelijke gedeelte van de kerk meegenomen, terwijl dit geen onderdeel van het plan is. Deze hoek is in het vast te stellen bestemmingsplan geen onderdeel meer van het plangebied. Daarnaast was de maximale bouwhoogte van de kerk op 5 meter gelegd in plaats van de geldende 8,5 meter die ook noodzakelijk is voor de restauratie van de kerk. Vervolgens is er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek voor archeologie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de hoge archeologische verwachtingswaarde aangepast kan worden in een lage archeologische verwachtingswaarde. Om die reden zijn de archeologische dubbelbestemmingen verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en past binnen het gemeentelijk beleid

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze 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 zijn begrepen. De ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de ladder van duurzame verstedelijking en het overige relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied.

1.3 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten

De Raad van State bepaalde in 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Het PAS bevatte een drempelwaarde voor de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden. Wanneer een plan boven deze drempelwaarde kwam, was het nodig om bij de provincie een melding te doen of een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) aan te vragen. Om te toetsen of een ontwikkeling onder de gestelde drempelwaarde valt, is er een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (0,00 mol).

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop de bouw van één of meer woningen is voorgenomen. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is. Het aangaan van een exploitatie- en planschadeovereenkomst voorziet in deze 'anderszins' verzekering. Om de financiële haalbaarheid van het plan te garanderen en te voldoen aan de wettelijke plicht ex artikel 6.12 Wro is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangegaan, zie bijlage 3 voor de zakelijke beschrijving hiervan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 De Eben-Haëzer kerk wordt vooralsnog gedeeltelijk herontwikkeld

Het voorste gedeelte van de Eben-Haëzer kerk is nog in eigendom van een particulier. Onderhandelingen tussen de initiatiefnemer en de eigenaar hebben nog niet geleid tot aankoop van dit stuk van de kerk. Indien de initiatiefnemer ook het voorste gedeelte van de Eben-Haëzer kerk kan aankopen zal dit ook gerestaureerd worden.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening heeft burgerparticipatie plaatsgevonden aan de hand van twee bewonersavonden. De bewonersavonden waren op 26 september 2020 en 2 oktober 2020. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een speciale site gemaakt waarop de informatie over het plan bekendgemaakt is. Hier is op aangegeven hoe men in gesprek kon komen met de initiatiefnemer om over het plan te praten. Deze website is bekend gemaakt middels een huis-aan-huis verspreiding van een leaflet. De leaflet is in een straal van ca. 50 m van de grenzen van het plangebied verspreid. Aan de hand van de website hebben twee gesprekken met de initiatiefnemer plaatsgevonden.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 19 studio-appartementen en een gemeenschappelijke ruimte voor cliënten met een beperking van Stichting Reinaerde. Het kerkje (gemeentelijk monument) wordt opgeknapt. In de huidige situatie oogt het monumentale kerkje en het bijbehorende terrein verouderd. Met deze ontwikkeling wordt er een waardevolle toevoeging aan deze locatie gegeven.

Aanpak / uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Hofje Zandstraat volgt een publicatie in de "Staatscourant" en het "Gemeentebblad". Verder zal het 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 die kunnen aantonen dat zij om geldige redenen geen zienswijzen hebben ingediend of de zienswijze indieners, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie over dit besluit

Naast de gebruikelijke publicaties zullen de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap worden geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Communicatielij

Het bestemmingsplan voor Hofje Zandstraat is vastgesteld. Hier worden 19 studio-appartementen en een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd voor cliënten met een beperking van Stichting Reinaerde. Daarnaast zal de initiatiefnemer het achterste deel van de kerk restaureren zodat de monumentale waarde weer zichtbaar wordt. Dit achterste gedeelte is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal vervolgens het plangebied inrichten volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

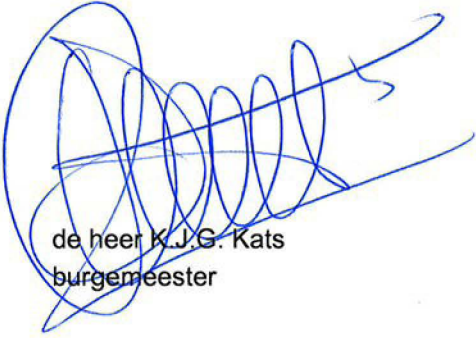
Kosten, baten, dekking

Met de ontwikkelende partij is een exploitatieovereenkomst gesloten om het verhaal van de gemeentelijke kosten en van mogelijk onherroepelijk te vergoeden planschadeverzoeken te verzekeren.

Burgemeester en wethouders,



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



de heer K.J.G. Kats
burgemeester

Bijlagen

1. Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Hofje Zandstraat
2. Vast te stellen gewijzigd bestemmingsplan Hofje Zandstraat
3. Zakelijke inhoud exploitatieovereenkomst Hofje Zandstraat

Ter inzage

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021, nummer 1799636;

Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Hofje Zandstraat van donderdag 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november 2020 met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode 1 zienswijze is ingediend;
- gedurende de beantwoordingstermijn de ingediende zienswijze is ingetrokken;
- het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst;
- door het sluiten van de exploitatieovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Gelet op

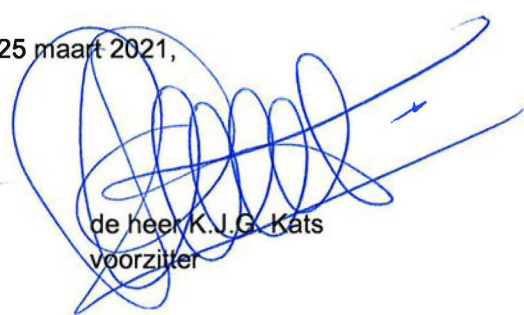
- het feit dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en dat dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Hofje Zandstraat gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.BPHofjeZandstraat-vg01 met bijbehorende bestanden.
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2021,


mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


de heer K.J.G. Kats
voorzitter