



RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	14 september 2023	Team	Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Voorstelnummer	2015895		
Datum	23 mei 2023		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Beatrixstraat 67a		
Programma	Fysieke Leefomgeving		
Inlichtingen bij	M. Bleumink		
Telefoonnummer	0318-538724		
E-mailadres	max.bleumink@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Bijgevoegde commentaarnota zienswijzen (bijlage 2) vast te stellen en de ingediende zienswijzen op grond van de overwegingen in de commentaarnota ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Beatrixstraat 67a" (bijlage 1) zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van hetgeen in de commentaarnota en onder 1 is bepaald ten aanzien van de ingediende zienswijzen;
3. 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 raad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a' betreft de ruimtelijke en juridische regeling om de bouw van een twee-onder-een-kap mogelijk te maken.

Inleiding

In mei 2022 hebben de initiatiefnemers een conceptaanvraag ingediend voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning aan de Beatrixstraat 67a. Deze grond heeft een gemengde bestemming, maar staat het toevoegen van extra woningen momenteel niet toe.

Na diverse aanpassingen aan het bouwplan, heeft het college van B&W op 31 januari 2023 besloten hieraan mee te werken en het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a' ter inzage te leggen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost; er gaan geen parkeerplaatsen verloren voor deze ontwikkeling.

Na publicatie op 8 februari 2023, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, tot en met 22 maart 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft er één ambtelijke wijziging plaats gevonden.

Beoogd resultaat

De bouw van twee woningen (twee-onder-een-kap) met bijbehorende bouwwerken aan Beatrixstraat 67a.

Argumenten

- 1.1 *Door een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan is tegemoet gekomen aan de bezorgdheid van de buurt.*

In bijgevoegde commentaarnota (bijlage 2) zijn de zienswijzen samengevat en is een reactie geformuleerd. Nadat er drie zienswijzen zijn ingediend heeft er een ambtelijke wijziging plaatsgevonden. De zienswijzen over het ontbreken van een regel waarbij kamerbewoning wordt tegengegaan zijn namelijk gegrond. De wijziging betreft het toevoegen van de regel: 'Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden, waaronder kamerbewoning.' Deze zin was weggefallen bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Hiermee is eveneens tegemoetgekomen aan de bezorgdheid die de buurt nog had over dit onderwerp.

Verder blijkt uit de bijgevoegde commentaarnota zienswijzen dat het aangepaste plan verder geen onevenredig nadelige gevolgen geeft voor omwonenden of de omgeving. De overige zienswijzen worden ongegrond verklaard. De toelichting hierop is terug te lezen in de commentaarnota.

- 2.1 *Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de wettelijke eisen*
De ontwikkeling is getoetst het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder de Omgevingsvisie en het groen- en parkeerbeleid. Verwezen wordt naar bijgevoegde toelichting van het bestemmingsplan waarin deze toetsing uitvoerig wordt beschreven en geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het relevante, geldende beleid.

De vereiste onderzoeken zijn uitgevoerd en terug te vinden in de toelichting. Vanuit milieukundig oogpunt is het verantwoord om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- 3.1 *Het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst*

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop de bouw van één of meer woningen is voorgenomen. Dit hoeft niet als het verhaal van de kosten op een andere manier verzekerd is. Het aangaan van een exploitatie- en planschadeovereenkomst is een dergelijk alternatief. 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

Alternatieven

Het alternatief is om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Dit komt de rechtsgelijkheid niet toe, omdat bij vergelijkbare initiatieven in Veenendaal ook wordt meegewerkt aan dergelijke inbreidingsplannen, mits aan alle randvoorwaarden wordt voldaan. Nu hier aan alle geldende randvoorwaarden (op het gebied van stedenbouw, groen, parkeren, participatie etc.) wordt voldaan, wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen.

Participatie

Woensdag 6 april 2022 is een bewonersavond georganiseerd. Naast de vertegenwoordiging van de initiatiefnemer en gemeente waren hier 14 omwonenden aanwezig. De initiatiefnemer heeft de plannen plenair doorgenomen, met ruimte voor vragen en opmerkingen. De participatievormen informeren en inventariseren zijn hier toegepast.

De grootste zorg van de bewoners waren de privacy (eventueel ramen in achtergevel en dakterras) en het parkeren. Aangegeven is dat er geen ramen in de achtergevel zullen komen. Ook had de buurt problemen met de plannen van de initiatiefnemer voor een eventueel dakterras. Dit zal naar aanleiding hiervan niet worden toegestaan en ook niet bij een eventuele vergunningsaanvraag in de toekomst. Met betrekking tot parkeren is aangegeven dat dit zal plaats vinden op eigen terrein. Het volledige verslag van de participatie is terug te lezen in de bijlage. Het verslag is opgesteld door de ontwikkelaar.

Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en de exploitatieovereenkomst ondertekend. Nadat wij hebben besloten de procedure op te starten, hebben wij het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit is gepubliceerd op 8 februari 2023. Tijdens de inzagetermijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zijn terug te vinden in de commentaarnota. In alle drie deze zienswijzen ging het over dat er een regel ontbrak om het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden tegen te gaan. Deze zin was weggefallen bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en hoorde hier wel in thuis. Hierom heeft er een ambtelijke wijziging plaatsgevonden. Dit betreft het toevoegen van de regel: 'Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden, waaronder kamerbewoning.'

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Er worden twee extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Waar er nu in de praktijk sprake is van een braakliggend stuk achtertuin, komt er een nieuwe twee-onder-een-kap woning.

Aanpak / uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt een publicatie in het digitale Gemeenteblad. Verder zal het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen zijn via 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 Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie over dit besluit

Naast de gebruikelijke publicaties worden de direct betrokkenen en de betrokken diensten van de provincie en het waterschap geïnformeerd over het besluit.

Kernboodschap:

Het bestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a' wordt aan de raad voorgelegd om vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op Beatrixstraat 67a een twee-onder-een-kap woning te bouwen. Het toevoegen van een woning op deze locatie is op dit moment namelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar past wel binnen het geldende gemeentelijke beleid. Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan om op deze locatie een woning te bouwen en konden via een zienswijze reageren op het plan. Naar aanleiding van drie zienswijzen die werden ingediend door omwonenden is het plan aangepast. Volgens het bestemmingsplan mag er nu alleen een zelfstandig huishouden in de woning wonen en is het niet toegestaan de woning te gebruiken voor kamerverhuur.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Daarmee gaan er geen parkeerplaatsen in openbaar gebied verloren.

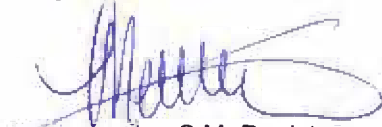
Evaluatie

Niet van toepassing.

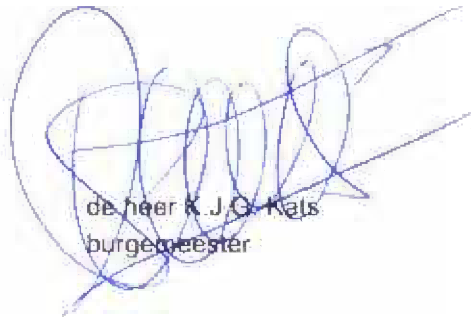
Kosten, baten, dekking

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

Burgemeester en wethouders,



mevrouw drs. S.M. Deelstra
secretaris



de heer K.J.G. Kals
burgemeester

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a' (toelichting, regels en verbeelding)
2. Commentaarnota zienswijzen
3. Zakelijke beschrijving exploitatieovereenkomst
4. Verslag participatie

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, nummer 2015895

Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Beatrixstraat 67a' met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken, tot en met 22 maart 2023, ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode drie zienswijzen op dit plan zijn ingediend;
- participatie is toegepast;
- naar aanleiding van de zienswijzen een ambtelijke wijziging heeft plaats gevonden
- de zienswijzen geen aanleiding geven tot het verder aanpassen van het (bouw)plan;
- het bouwplan geen onevenredig nadelige gevolgen geeft voor omwonenden of de omgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het kostenverhaal verzekerd is via een exploitatieovereenkomst;
- door het sluiten van de exploitatieovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Gelet op

Artikel 3.1 en 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening waarin is geregeld dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt.

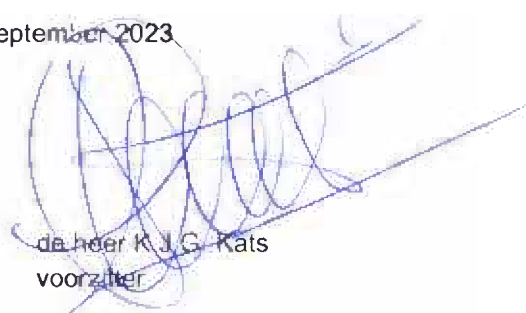
Besluit

1. Bijgevoegde commentaarnota zienswijzen (bijlage 2) vast te stellen en de ingediende zienswijzen op grond van de overwegingen in de commentaarnota ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Beatrixstraat 67a" (bijlage 1) zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van hetgeen in de commentaarnota en onder 1 is bepaald ten aanzien van de ingediende zienswijzen;
3. 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 14 september 2023



de heer P. van Vugt
griffier



de heer K.J.G. Kats
voorzitter