

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	25 juni 2020	Afdeling	Wonen en Leven
Voorstelnummer	1662233		
Datum	12 mei 2020		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Industrielaan 10		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	M.M.N. Cornelisse		
Telefoonnummer	(0318) 538497		
E-mailadres	marrielle.cornelisse@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Industrielaan 10 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.Industrielaan10-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 Industrielaan 10 voorziet in de realisatie van maximaal 36 appartementen, nutsvoorziening en parkeergelegenheid. Daarnaast zal de initiatiefnemer het gebied inrichten conform een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Om de aanleg van de parkeerplaatsen en de inrichting te borgen, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Inleiding

Medio 2019 zijn de voorbereidingen voor de herziening van het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied D Noord (Industrielaan 2-10) gestart. Het gebied is opgesplitst in 2 fasen. Hiervoor is gekozen zodat de voortgang in deelgebied D Noord geborgd kan worden. De opstallen op de gronden van fase 1 zijn immers allemaal al gesloopt.

Voor de herontwikkeling van het Stationskwartier zijn ruimtelijke en programmatische kaders Deelgebied D opgesteld. Deze zijn eind 2011 vastgesteld door de raad. De ontwikkeling van Stationskwartier, deelgebied D Noord is afgestemd op deze kaders.

Binnen het vigerende bestemmingsplan mag op voorliggende locatie een bedrijf (maximaal categorie 2) gevestigd worden. Het Stationskwartier wordt echter geheel herontwikkeld, waarbij voorliggende locatie bestemd is voor wonen.

Voor fase 1 is de initiatiefnemer voornemens een appartementencomplex met maximaal 36 appartementen, nutsvoorziening en parkeergelegenheid te realiseren. Daarnaast zal de initiatiefnemer het gebied inrichten conform een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Om de aanleg van de parkeerplaatsen en de inrichting te borgen, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Direct volgend op fase 1 is fase 2 (Industrielaan 2-8). Fase 2 zal gedurende de inzageperiode van fase 1 opgestart worden en na deze inzageperiode zal gevraagd worden de formele procedure op te starten. Hiermee wordt de ontwikkeling in het noordelijke deel van Stationskwartier, deelgebied D geborgd.

In Stationskwartier, deelgebied D Noord worden in totaal 150 woningen gerealiseerd. Van deze 150 woningen zullen minimaal 35 woningen in de sociale categorie gerealiseerd worden. De verdeling van deze 35 woningen is als volgt: minimaal 20 sociale huurwoningen en minimaal 15 sociale koopwoningen.

Beoogd resultaat

Invulling geven aan de gemeentelijke visie Stationskwartier D om door middel van de wettelijke planologische procedure de omvorming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Industrielaan 10 is op woensdag 4 maart 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Rijnpost. Verder kon het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Aansluitend hebben de plannen met bijlagen met ingang van donderdag 5 maart 2020 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 15 april 2020) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het omgevingsloket. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen voor dit plan ontvangen.

1.2 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten

De Raad van State bepaalde onlangs 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 nieuwe versie van de AERIUS Calculator. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (0,00 mol).

1.3 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 Woonvisie, de ladder van duurzame verstedelijking en het overige relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied.

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 2.

Alternatieven

De voorgenomen bouwplannen sluiten, met een kleine stedenbouwkundige afwijking, aan op de vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders Deelgebied D, die door u zijn vastgesteld in de raad van eind 2011. De afwijking zit voornamelijk in het loslaten van een hoge stedelijke wand langs de Industrielaan. Het loslaten van deze stedenbouwkundige opzet is al begonnen bij de ontwikkeling van Deelgebied C. Het loslaten van de stedelijke wand heeft als voordeel dat er lucht en ruimte op de Industrielaan is/blijft doordat de gebouwen met 90 graden worden gedraaid. Bij een lange hoge wand zou er veel schaduw vallen op de Industrielaan. De stedenbouwkundige afwijking past nog steeds binnen de ruimtelijke en programmatische kaders Deelgebied D. Daarnaast is de wijziging uiteraard afgestemd met de gemeentelijke stedenbouwkundig adviseur en de welstand. Er is geen sprake van een alternatief.

Kanttekeningen

1.1. Parallel aan het bestemmingsplan wordt de procedure hogere grenswaarden (geluid) doorlopen

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Industrielaan 10 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Industrielaan. Dit blijkt uit het bij het bestemmingsplan gevoegde akoestisch onderzoek. De hogere grenswaarden procedure zal net als een bestemmingsplanprocedure moeten worden voorbereid conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat een ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Anders dan het bestemmingsplan worden de hogere waarden door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De Omgevingsdienst regio Utrecht is namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerd dit besluit te nemen. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Daarmee kan het besluit "hogere grenswaarden geluid" ongewijzigd genomen worden.

1.2 Het is nog niet bekend hoe de in pandige nutsvoorziening precies ingevuld gaat worden

Voor de ontwikkeling aan de Industrielaan 10 wordt in het hoofdgebouw een nutsvoorziening opgenomen van maximaal 300 m². Omdat nog niet bekend is hoe dit precies ingevuld wordt, is hiervoor in het ontwerpbestemmingsplan een algemene regel opgenomen die een nutsvoorziening tot maximaal 300 m² mogelijk maakt. Uiteraard zal bij de definitieve aanvraag rekening gehouden moeten worden met de milieucirkels die een dergelijke voorziening met zich meeneemt.

Er zullen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om een goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners te borgen. Mocht uiteindelijk blijken dat het milieutechnisch niet haalbaar is de nutsvoorziening inpandig te realiseren dan zal een andere locatie in het Stationskwartier D Noord gezocht moeten worden waar dit wel mogelijk is. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij het volledig verwijderen van de nutsvoorziening 2 extra appartementen toe te staan. Hiermee wordt de financiële haalbaarheid van het plan geborgd.

1.3 Afwijking parkeernorm anticipeert op nieuw vast te stellen notitie parkeernormen

Voor de ontwikkeling aan de Industrielaan 10 wordt voorzien in minder parkeerplaatsen dan het huidige beleid vraagt. De reden hiervoor is dat de Industrielaan 10 dichtbij veel mogelijkheden biedt om anders te reizen. De openbaar vervoer voorzieningen zijn nabij gelegen, denk hierbij aan bus en trein. Maar ook ontsluiting via de fietsvoorzieningen zijn zeer goed. Het centrum is nabij gelegen waardoor minder parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn bij deze ontwikkeling.

Goudappel Coffeng heeft het parkeervraagstuk voor de Industrielaan 10 onder de loep genomen, zie bijlage 10 in de toelichting van het bestemmingsplan. Zij concluderen dat door het toepassen van de meest recente landelijke CROW richtlijnen in combinatie met dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners en bezoekers ertoe leidt dat op het maatgevende moment (werkdagavond) 36 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met voorliggend plan (fase 1) is er ruimte voor 41 parkeerplaatsen. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Met deze benadering van het parkeervraagstuk voor de Industrielaan 10 anticiperen we op de nieuw vast te stellen notitie parkeernormen die onder andere is opgesteld aan de hand van de landelijke CROW richtlijnen.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening heeft burgerparticipatie plaatsgevonden aan de hand van 2 bewonersavonden. De bewonersavonden waren op 16 juli 2019 en 18 september 2019. Tijdens de eerste avond zijn de omwonenden bekend gemaakt met de conceptplannen. De suggesties die tijdens de avond gegeven zijn, zijn waar mogelijk verwerkt in het definitieve concept dat gepresenteerd is op de tweede bewonersavond.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 36 appartementen, nutsvoorziening en parkeergelegenheid. Op de locatie Industrielaan 10 was voorheen een autobedrijf gevestigd. Het autobedrijf is vooruitlopend op de ontwikkeling van het Stationskwartier D Noord reeds helemaal geamoveerd. Daarnaast regelt een bestemming de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen en dient gebaseerd te zijn op een goede ruimtelijke ordening. De bescherming van de leefomgeving daarin is een belangrijk doel.

Aanpak / uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Industrielaan 10 volgt een publicatie in de Rijnpost, de Staatscourant en het Gemeenteblad. 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, 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, provincie en het waterschap worden geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Communicatielij

Het bestemmingsplan voor Industrielaan 10 is vastgesteld. Hier worden maximaal 36 appartementen, nutsvoorziening en parkeergelegenheid gerealiseerd. De initiatiefnemer zal het gebied inrichten volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

Evaluatie

Evaluatie van het project Industrielaan 10 zal plaatsvinden via de jaarlijkse actualisering van het Projectenboek.

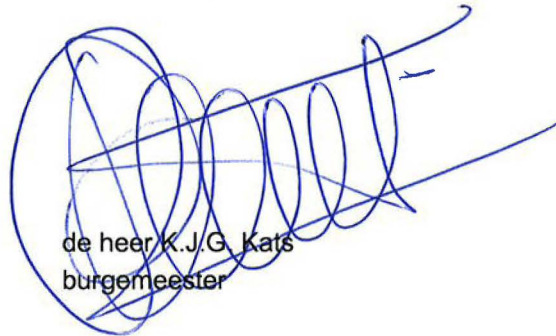
Kosten, baten, dekking

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

Bestemmingsplan Industrielaan 10

Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst

Ter inzage

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020, nummer 1662233;

Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Industrielaan 10 van donderdag 5 maart 2020 tot en met woensdag 15 april 2020 met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst;
- door het sluiten van de exploitatieovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Gelet op

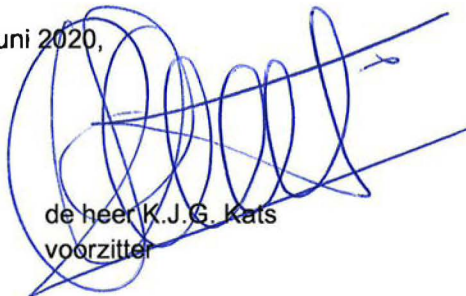
- de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast;
- dit volgt uit artikel 3.1, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Industrielaan 10 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.Industrielaan10-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 juni 2020,


mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


de heer K.J.G. Kats
voorzitter