

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juni 2022, nummer 1922665

Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Rozenstraat 64' met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken, tot en met 16 maart 2022, ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode zeven zienswijzen op dit plan zijn ingediend;
- naar aanleiding van deze zienswijzen participatie is toegepast;
- naar aanleiding van het participatietraject de verbeelding, de regels en de toelichting zijn gewijzigd;
- 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.

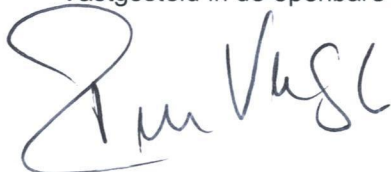
Gelet op

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

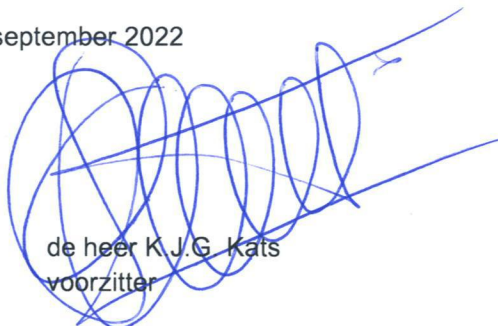
Besluit

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 'Rozenstraat 64' zowel analoog (bijlage 1) als digitaal NL.IMRO.0345.Rozenstraat64.vg01) 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 15 september 2022



de heer P. van Vugt
griffier



de heer K.J.G. Kats
voorzitter

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad		Team	Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Voorstelnummer			
Datum	28 juni 2022		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Rozenstraat 64'		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	E. Zech		
Telefoonnummer	(0318) 538 711		
E-mailadres	eveline.zech@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 'Rozenstraat 64' zowel analoog (bijlage 1) als digitaal NL.IMRO.0345.Rozenstraat64.vg01) 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 gemeenteraad 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 'Rozenstraat 64' betreft de ruimtelijke en juridische regeling om de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen naast Rozenstraat 62 mogelijk te maken.

Inleiding

Begin 2020 hebben initiatiefnemers bij ons een conceptaanvraag ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning achter Munnikenweg 15 en naast Rozenstraat 62. Deze grond heeft reeds de woonbestemming, maar staat het toevoegen van een extra, vrijstaande woning momenteel niet toe. De gronden maken nu nog deel uit van de ruime achtertuin van Munnikenweg 15, waar de (schoon)moeder van initiatiefnemers woonachtig is.

Na diverse aanpassingen aan het bouwplan, hebben wij besloten hieraan mee te werken en het ontwerpbestemmingsplan 'Rozenstraat 64' ter inzage te leggen. In dit plan wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd voor een vrijstaande woning van maximaal 7,5 meter hoog. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost; er gaan geen parkeerplaatsen verloren voor deze ontwikkeling. De groene haag aan de voorzijde blijft behouden en voor de voorgevel wordt een boom geplaatst. Een klein deel openbaar groen verdwijnt voor de uitweg ten behoeve van de nieuwe woning. Dit groen

wordt op de hoek Munnikenweg – Rozenstraat gecompenseerd. In het kader van klimaatadaptatie wordt er 2 m³ waterberging op eigen terrein gerealiseerd.

Na publicatie op 3 februari 2022, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, tot en met 16 maart 2022, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen en een daaropvolgende buurtbijeenkomst, zijn het bouwplan en het bestemmingsplan aangepast.

Beoogd resultaat

Een geldend bestemmingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken naast Rozenstraat 62.

Argumenten

1.1 Door aanpassing van het bouwplan/ bestemmingsplan is het draagvlak in de buurt vergroot.

In bijgevoegde commentaarnota (bijlage 2) zijn de zienswijzen samengevat en is een conceptreactie geformuleerd. De zienswijzen geven aanleiding om de verbeelding, toelichting en regels te wijzigen. Het betreft de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan:

- Bouwhoogte verlaagd naar maximaal 6,5 meter (was 7,5 meter);
- Bouwdiepte hoofdgebouw gewijzigd in maximaal 10 meter (was 12 meter);

Ook de kleur van de gevels van de woning is aangepast van zwart naar een neutrale kleur hout. Dit is echter niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure. Wel bij de later in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Door de aanpassing van het bouwplan is het draagvlak in de buurt vergroot. Een enkeling ziet graag een nog lagere woning, bijvoorbeeld door een zeer minimale dakhelling te realiseren of een plat dak. Dit is echter vanuit stedenbouwkundig en welstandsoogpunt niet gewenst, omdat de omliggende woonbebouwing in deze buurt uitsluitend bestaat uit woningen met kap. Ook is er geen bereidheid bij initiatiefnemer om nog meer aanpassingen door te voeren, mede gelet op eerdere negatieve adviezen vanuit de gemeente op een kubuswoning. Door participatie is de aanvaardbaarheid vergroot. Het is echter onhaalbaar om bij dit soort ontwikkelingen volledig aan een ieders wensen tegemoet te komen. In bijgevoegde commentaarnota wordt geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan geen onevenredig nadelige gevolgen geeft voor omwonenden.

2.1 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

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 in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan.

Verder blijkt uit bijgevoegde commentaarnota zienswijzen dat het aangepaste plan geen onevenredig nadelige gevolgen geeft voor omwonenden of de omgeving. De commentaarnota vormt een onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. 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.

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. Zie bijlage 3 voor de zakelijke beschrijving hiervan.

Alternatieven

Het alternatief is om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Dit is ons inziens niet eerlijk tegenover initiatiefnemers, 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.

Kanttekeningen

2.1 Een omwonende kan uw raad wijzen op hetgeen in de Omgevingsvisie is geschreven ten aanzien van het bepalen van bouwhoogtes

Op pagina 45 van de Omgevingsvisie staat het volgende:

De hoogte van de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en de betekenis van de betreffende locatie. We benoemen in de visie geen maximale bouwhoogten maar hanteren onderstaande richtlijnen bij nieuwe ontwikkelingen:

(...) -Participatie speelt een belangrijke rol bij nieuwe ontwikkelingen en het bepalen van de bouwhoogtes. Bij bouwontwikkelingen komt de initiatiefnemer in overleg met omwonenden en de gemeente tot een haalbaar en aanvaardbaar plan ten aanzien van de bouwhoogtes, waarbij onder andere brandveiligheidseisen, verkeers- en de parkeerproblematiek, windhinder en schaduwwerking begrenzingen stellen aan de hoogte. (...)

In dit geval past de hoogte binnen de ruimtelijke structuur en de betekenis van de locatie. Ook is participatie toegepast en is naar aanleiding daarvan het bouwplan aangepast. Zo is de bouwhoogte verlaagd op verzoek van omwonenden. Zoals eerder genoemd is het niet altijd mogelijk een voor alle partijen volledig aanvaardbaar plan te realiseren. Van belang is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de omgeving en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden mogen ontstaan. Ons inziens is voldoende aangetoond dat voorliggend plan hieraan voldoet.

Participatie

Op 24 maart 2021 is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden van het plangebied. Dit werd in verband met de toen geldende coronamaatregelen helaas een digitale meeting. Tijdens deze meeting zijn de burens op de hoogte gesteld van de plannen van initiatiefnemers

en was er ruimte voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De gemeente was hierbij vertegenwoordigd. Tijdens deze avond zijn uitsluitend enkele vragen gesteld omtrent het uiterlijk van de woning en het afgegeven welstandsadvies.

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 3 februari 2022. Op 1 februari 2022 hebben de direct omwonenden een briefje vanuit initiatiefnemers ontvangen over de terinzagelegging met daarbij de gegevens van de contactpersoon bij de gemeente.

Tijdens de inzagetermijn zijn er acht zienswijzen ingediend, waarvan er later één is ingetrokken. Dit aantal is vrij hoog, mede doordat een ontevreden buurtbewoner een brief bij andere buurtbewoners in de bus heeft gedaan waarin men werd opgeroepen een zienswijze in te dienen. Hierdoor zijn ook enkele zienswijzen ingediend van mensen halverwege de Rozenstraat die geen zicht op de nieuwe woning gaan hebben, maar uitsluitend het ontwerp niet vinden passen in het straatbeeld. Het ontwerp is echter een punt dat pas bij vergunningverlening aan bod komt en niet bij deze bestemmingsplanprocedure.

Omdat ook een aantal direct omwonenden duidelijk ontevreden was over het bouwplan en de gang van zaken, is er op 12 april 2022 een bijeenkomst georganiseerd voor de buurtbewoners. Ditmaal fysiek in het buurthuis. Hierbij waren vier gezinnen vertegenwoordigd die een zienswijze hebben ingediend en één omwonende die positief is over de plannen.

Na een uitleg over de procedure en de totstandkoming van het plan, is er geluisterd naar de diverse bezwaren en opmerkingen. Conclusie van de avond was dat initiatiefnemers terug naar de tekentafel moesten om te kijken op welke manier zij tegemoet kunnen komen aan de wensen van omwonenden. Op 2 mei 2022 hebben initiatiefnemers samen met hun tekenaar en een select groepje buurtbewoners om tafel gezeten om het aangepaste bouwplan te bespreken en afspraken te maken over onder andere het plaatsen van een erfafscheiding op de erfgrens. Hierdoor zijn de meeste bezwaren van de meeste omwonenden weggenomen en is het draagvlak voor het bouwplan vergroot.

De verslagen van de bijeenkomsten zijn bijgevoegd.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Er wordt een extra woning aan de woningvoorraad toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Waar er nu sprake is van een braakliggend stuk achtertuin, komt er een nieuwe woning met groen haag en boom aan de voorzijde. Een klein strookje openbaar groen wordt verplaatst ten behoeve van de te realiseren uitweg en er wordt voorzien in waterberging op het eigen perceel.

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 provincie en het waterschap geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Kernboodschap:

Het bestemmingsplan 'Rozenstraat 64' is vastgesteld. Op deze locatie, achter Munnikenweg 15, mag een vrijstaande woning van 6,5 meter hoog worden gebouwd met bijbehorende voorzieningen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost; er gaan geen parkeerplaatsen in openbaar gebied verloren. Een kleine groenstrook verdwijnt voor de benodigde uitrit, maar wordt op de hoek Munnikenweg-Rozenstraat gecompenseerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

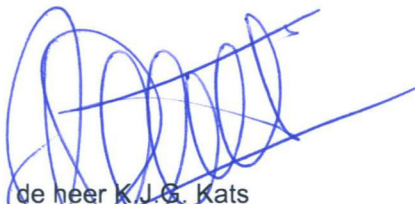
Kosten, baten, dekking

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. Kats
burgemeester

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Rozenstraat 64' (toelichting, regels en verbeelding)
2. Commentaarnota zienswijzen
3. Zakelijke beschrijving exploitatieovereenkomst
4. Verslagen buurtbijeenkomsten
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Situatietekening indieners zienswijzen