

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2016, nummer 2016.00048;

Overwegende dat

- het ontwerp beeldkwaliteitsplan locatie Castor overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening van 22 oktober 2015 tot en met 2 december 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan locatie Castor geen zienswijzen zijn ingebracht;
- de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;
- het ontwerpbestemmingsplan locatie Castor en het ontwerp exploitatieplan locatie Castor overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 april 2016 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tegen de ontwerpen geen zienswijzen zijn ingebracht;
- de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat dit bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een project waarop artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- gelezen het advies van de raadscommissie;

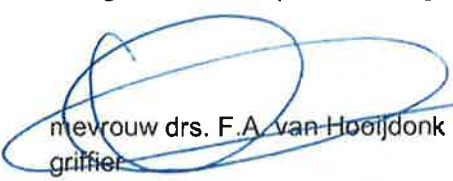
Gelet op

artikelen 3.8, lid 1 sub e en 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.9 Crisis- en herstelwet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan locatie Castor ongewijzigd analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan locatie Castor ongewijzigd digitaal vast te stellen bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.bpCastor-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. Het beeldkwaliteitsplan locatie Castor vast te stellen, waarmee dit beeldkwaliteitsplan toegevoegd wordt aan de Welstandsnota 2011.
4. Het exploitatieplan locatie Castor als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd analoog vast te stellen.
5. Het exploitatieplan locatie Castor ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.EPCastor-vg01.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 juni 2016,



mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier



de heer mr. A.W. Kolff
voorzitter

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	23 juni 2016	Afdeling	Programma's & Projecten
Voorstelnummer	2016.00048		
Datum	24 mei 2016		
Onderwerp	Bestemmingsplan locatie Castor		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	Marleen Wassenaar/ Jan de Jong		
Telefoonnummer	(0318) 538726 / (0318) 538745		
E-mailadres	Marleen.Wassenaar@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan locatie Castor ongewijzigd analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan locatie Castor ongewijzigd digitaal vast te stellen bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.bpCastor-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. Het beeldkwaliteitsplan locatie Castor vast te stellen, waarmee dit beeldkwaliteitsplan toegevoegd wordt aan de Welstandsnota 2011.
4. Het exploitatieplan locatie Castor als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd analoog vast te stellen.
5. Het exploitatieplan locatie Castor ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.EPCastor-vg01.

Inleiding

Het ontwerp stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan locatie Castor hebben van 22 oktober 2015 tot en met 2 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Omwonenden van de locatie Castor zijn per brief hierover geïnformeerd. De plannen zijn voorts gepresenteerd op een informatieavond op 16 november 2015. Tegen deze plannen zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan locatie Castor hebben als basis gediend voor het bestemmingsplan locatie Castor.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 66 grondgebonden vrije sector huurwoningen mogelijk. De raadscommissie is op 22 maart 2016 geconsulteerd over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de raadscommissie is gevraagd om in het bestemmingsplan vast te leggen, dat de woningen die niet aan de openbare weg liggen maar aan het groen, binnen een korte loopafstand (maximaal 40 meter) van en naar de openbare weg - parkeerplaatsen en container opstelplaatsen, zowel via de voor- en achterzijde - zijn te bereiken. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Op 29 maart 2016 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is eveneens toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. Ook deze overheidsinstanties hebben geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling en realisatie woningbouwproject Castor overeenkomstig de geldende raadsaders waaronder de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld door de raad op 22 september 2005.

Argumenten

Ad 1.1, 2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 april 2016 tot en met woensdag 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook de overlegpartners hebben geen zienswijzen ingediend.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan (bijlage 1) analoog en digitaal ongewijzigd vast te stellen.

Ad 3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan

De 'Koninklijke Ginkel Groep BV en Van Ginkel Veenendaal BV' (ontwikkelaar) heeft privaatrechtelijke afspraken met de aanwonenden van het plangebied kunnen maken. Dit heeft er toe geleid dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan.

Ad 3.2 Het beeldkwaliteitsplan is ambtshalve aangepast

Naar aanleiding van reacties van omwonenden op het beeldkwaliteitsplan en behandeling van het beeldkwaliteitsplan in de commissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstand) is het beeldkwaliteitsplan deels aangepast. In het advies d.d. 11 december 2015 vraagt welstand aandacht voor enkele punten die verwerkt zijn in de huidige versie van het beeldkwaliteitsplan. Eén van de belangrijkste verschillen is dat de basiskleuren van de woningen veranderd zijn: in plaats van grijs en wit is het hoofdmateriaal voor de woningen een roodbruine baksteen. Dit sluit aan bij de wensen van omwonenden en bij de kleuren van de woningen in de omgeving.

Een ander verschil is minder accenten in het plan en een duidelijkere positie, namelijk aan de randen van de nieuwe buurt. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan één van de opmerkingen van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Punten waarvoor aandacht is gevraagd en die pas verwerkt kunnen worden bij de beoordeling van het bouwplan c.q. de omgevingsvergunning zijn:

- De vormgeving van de carports, tuinafscheidingen en bergingen grenzend aan de straat;
- Vormgeving van de kopgevels van de woningen;
- Bemonstering van het metselwerk;
- Aandacht voor de accenten in de kap (een 'lichte' vormgeving en 'logische' plek;
- Verder wint het plan aan kwaliteit als de ligging van woningen aan het groen vertaald wordt in plattegrond en gevel.

We stellen u voor het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota 2011.

Ad 4.1. en 5.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp exploitatieplan

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) achterwege blijven. Echter om in aanvulling op de concerngarantie, de grondopbrengsten en exploitatiebijdrage te verzekeren, hebben wij een exploitatieplan opgesteld.

Dit exploitatieplan dient enkel en alleen als een 'achtervang' ingeval van faillissement van de exploitant in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan en onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

Het ontwerp exploitatieplan heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerp exploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend.

We stellen u voor het exploitatieplan (bijlage 3) analoog en digitaal vast te stellen.

Kanttekeningen

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is vanwege verkeerslawaaï een hogere grenswaarden procedure doorlopen. De hogere grenswaarden zijn door de Omgevingsdienst regio Utrecht (mandaat) vastgesteld.

Aanpak / uitvoering

Nadat uw raad de plannen heeft vastgesteld, worden deze plannen met bijbehorende stukken en het raadsbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden tevens digitaal ontsloten via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met ingang van de dag na de dag waarop de plannen ter inzage zijn gelegd kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep is mogelijk voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan.

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

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

Voor de terinzagelegging wordt de vaststelling van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in de Veenendaalse Krant, de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl

De diensten van Rijk, provincie en waterschap worden ook geïnformeerd over uw besluit.

De eigenaar van de grond wordt eveneens geïnformeerd over de vaststelling van het exploitatieplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Voor de locatie Castor wordt een grondexploitatie ingesteld. Deze wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd bij het Projectenboek 2016.

Burgemeester en wethouders,

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

de heer mr. A.W. Kolff
burgemeester

Bijlagen

Bestemmingsplan locatie Castor (toelichting en regels)
Bestemmingsplan locatie Castor (verbeelding)
Beeldkwaliteitsplan locatie Castor
Exploitatieplan locatie Castor

Ter inzage

Bijlagen bij het bestemmingsplan