

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	23 april 2020	Afdeling	Wonen en Leven
Voorstelnummer	1580191		
Datum	3 maart 2020		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	J. van Manen		
Telefoonnummer	(0318) 538339		
E-mailadres	jan.van.manen@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost ongewijzigd zowel analoog als digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.uitbrcompagnoost-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.
3. Het beeldkwaliteitsplan Oksel A-12/Rondweg-oost ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Waarom naar de raad?

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een invulling van de oksel van de A12/Rondweg-oost. Met de eigenaar van het naastgelegen bedrijfsperceel (HSO) is overeenstemming bereikt over de verkoop van het grootste deel van dit gebied ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijfslocatie. Het voornemen bestaat het gebied in te vullen met een aantal bedrijfsgebouwen in een campusachtige opzet. Het beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen in het plangebied. Tegen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen c.q. inspraakreacties ingediend. Daarom kunnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel worden van de welstandsnota.

Inleiding

Met ingang van 19 december 2019 hebben gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost en het beeldkwaliteitsplan Okstel A-12/Rondweg-oost ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in een invulling van de oksel van de A12/Rondweg-oost. Bij het maken van de definitieve tracé-keuze van de Rondweg-oost resteerde dit gebied ter grootte van circa 1 hectare zonder invulling. Met de eigenaar van het naastgelegen bedrijfsperceel (HSO) is overeenstemming bereikt over de verkoop van het grootste deel van dit gebied ten behoeve van de

uitbreiding van zijn bedrijfslocatie. Het beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader voor beeldkwaliteit waaraan voldaan moet worden met de ontwikkeling van de locatie.

Beoogd resultaat

Vaststelling van een bestemmingsplan dat de uitbreiding van bedrijventerrein Compagnie Oost mogelijk maakt en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan dat als kader dient voor de beeldkwaliteit van de ontwikkelingen in het plangebied.

Argumenten

1.1 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.

1.2 Het bestemmingsplan is een vertaling van de door de raad vastgestelde uitgangspunten

De gemeenteraad heeft op 27 februari 2014 de ruimtelijke programmatische kaders vastgesteld voor de inhoud van dit bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost is afgestemd op deze kaders.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de milieutechnische randvoorwaarden

De uitbreiding van het bedrijventerrein Compagnie Oost wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. In (de toelichting van) het bestemmingsplan (bijlage 1) wordt nader gemotiveerd dat het plan voldoet aan gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Ook wordt aangegeven waarom het vanuit ruimtelijk, milieu-hygiënisch, economisch, en juridisch oogpunt verantwoord is om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Met ingang van 19 december 2019 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

2.1 Het kostenverhaal is geregeld in de grondexploitatie

Voor bouwplannen dient conform artikel 6.12, lid 1 WRO juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Ingevolge artikel 6.12 Wro, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. Zekerheid bestaat dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- b. geen tijdvak hoeft te worden vastgelegd, waarbinnen de exploitatie wordt bepaald en;
- c. geen nadere eisen of regels hoeven te worden gesteld over de uitvoering van de werken/werkzaamheden.

Het betrokken verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden b en c. Om te voldoen aan voorwaarde a. is met de ontwikkelaar (HSO) een koopovereenkomst gesloten op 26 juni 2017. Met het aangaan van deze overeenkomst is voldaan aan de onder a. genoemde

voorwaarde, zodat het vaststellen van een exploitatieplan op grond van de Wro achterwege kan blijven.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan biedt kaders voor de beeldkwaliteit

Gezien de invloed van de locatie op het beeld van Veenendaal is besloten om naast de ruimtelijke en programmatische kaders ook een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie op te stellen. Zo kan worden ingespeeld op de gewenste hogere kwaliteit en uitstraling bij de entree van Veenendaal / beëindiging van de strook bedrijven langs de A12.

3.2 Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het beeldkwaliteitsplan Oksel A-12/Rondweg-oost heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

3.3 De huidige welstandsnota is te algemeen

De huidige welstandsnota is te algemeen om een hoogwaardige invulling van deze locatie te garanderen, waardoor het beeldkwaliteitsplan "Oksel A-12/Rondweg-oost" is opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen en zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Alternatieven

De huidige bestemming van deze braakliggende locatie is Verkeer. Voor deze bestemming is destijds gekozen omdat er nog geen definitieve tracé-keuze was gemaakt. Bij het maken van de definitieve tracé-keuze is besloten de Rondweg-oost zodanig af te buigen dat deze "haaks" de A12 zou kruisen. Hierdoor is het tracé naar het oosten opgeschoven. Inmiddels was het bedrijventerrein ontwikkeld en ingevuld. Dit had tot gevolg dat tussen de oostelijke begrenzing van het bedrijventerrein en de Rondweg-oost een gebied ter grootte van circa 1 hectare zonder invulling resteerde. Een bedrijfsbestemming voor het braakliggende terrein tussen het bedrijventerrein, de A12 en de Rondweg-oost is de meest voor de hand liggende bestemming voor het plangebied.

Kanttekeningen

1.1 Er is ook nog een vergunning noodzakelijk op grond van de Wet natuurbescherming

In voorbereiding op het bestemmingsplan is een berekening uitgevoerd naar stikstofdepositie om te bepalen of het project significant negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsverbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij is echter gebruik gemaakt van intern salderen. Voor dit intern salderen is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De provincie is daarvoor het bevoegd gezag. Deze vergunning haakt aan op de te zijner tijd in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vormt dit gegeven geen beletsel.

Participatie

Naast de gebruikelijke overleggen met belanghebbende instanties en bedrijven is er geen afzonderlijk participatietraject geweest. Het feit dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, geeft aan dat er in de omgeving een ruim draagvlak bestaat voor deze ontwikkeling.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Een braakliggend terrein op een belangrijke zichtlocatie zal worden getransformeerd in een aantrekkelijke campus met bedrijven die voornamelijk zijn gericht op de ICT-sector.

Aanpak / uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost volgt 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 directbetrokkenen worden geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie

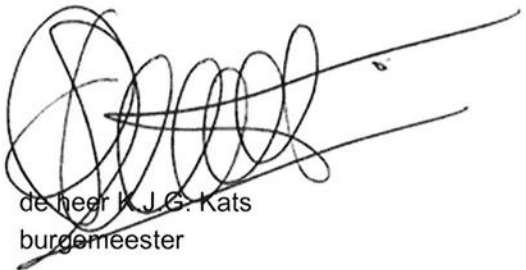
Evaluatie van het totale project Oksel A12, waar dit plan onderdeel van uitmaakt, verloopt via de jaarlijkse actualisering van het Projectenboek.

Kosten, baten, dekking

Het plan Uitbreiding Compagnie Oost maakt onderdeel uit van het grondcomplex Oksel A12 (Buurtlaan) en is het sluitstuk van deze grondexploitatie. De afspraken in de koopovereenkomst zijn reeds verwerkt en vastgesteld in het Projectenboek 2018.

Burgemeester en wethouders,


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


de heer K.J.G. Kats
burgemeester

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost
2. Beeldkwaliteitsplan Oksel A-12/Rondweg-oost

Ter inzage

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020, nummer 1580191;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost geen zienswijzen zijn ingebracht;
- door gemeentelijke grondexploitatie kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
- het beeldkwaliteitsplan Oksel A-12/Rondweg-oost tevens gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

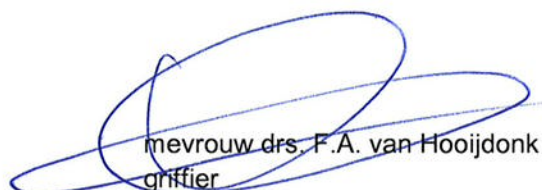
Gelet op

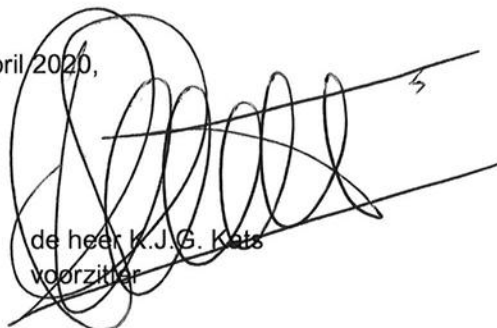
de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Compagnie Oost ongewijzigd zowel analoog als digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.uitbrcompagnoost-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.
3. Het beeldkwaliteitsplan Oksel A-12/Rondweg-oost ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2020,


mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


de heer K.J.G. Kats
voorzitter