

## RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	16 september 2021	Team	Ruimtelijke ordening en bouwen
Voorstelnummer	1846448		
Datum	17 augustus 2021		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Da Costastraat 11		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	Eveline Zech		
Telefoonnummer	(0318) 538 711		
E-mailadres	eveline.zech@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Da Costastraat 11 zowel analoog (bijlage 2) als digitaal (NL.IMRO.0345.BpDaCostastraat11-vg010) vast te stellen.
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 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Samenvatting

Het bestemmingsplan Da Costastraat 11 omvat de volgende ontwikkelingen op het gelijknamige perceel:

- Sloop winkelbebouwing achtererf (hoofdgebouw blijft behouden);
- Bouw tweekapper op het achtererf; en
- Realisatie woning op begane grond hoofdgebouw (voormalige winkel).

De bestaande en gewenste situatie is weergegeven in de bijlage 1.

### Inleiding

Reeds in 2018 is een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van deze locatie. Eind 2020 heeft Van der Horst Holding B.V. het perceel gekocht en de ontwikkeling overgenomen. Begin 2021 is een gewijzigd plan in de vorm van een conceptaanvraag ingediend. Op 15 maart jl. heeft het college besloten om in principe mee te werken aan het plan van Van der Horst. Direct daarna heeft de heer Van der Horst de plannen met de buurt gecommuniceerd en gesprekken met omwonenden gevoerd. Het participatieverslag is bijgevoegd.

Vervolgens is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. De zakelijke beschrijving is te lezen in bijlage 3. Ook is het stedenbouwkundig kader bepaald, de ontwikkeling verder uitgewerkt en zijn de vereiste onderzoeken uitgevoerd en beoordeeld. Dit alles is terug te lezen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Concreet voorziet het bestemmingsplan in de volgende ontwikkelingen.

De voormalige winkel verdwijnt. De begane grond van de winkel wordt omgebouwd tot woning. Op de verdieping is reeds een woning aanwezig. Dit wijzigt niet. De bebouwing op het momenteel volgebouwde achtererf wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een levensloopgeschikte tweekapper gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Met dit plan blijft de bestemming 'Wonen' ongewijzigd, maar verdwijnt de aanduiding 'detailhandel' op deze locatie buiten het kernwinkelgebied. Een drietal woningen wordt toegevoegd. Het plan voorziet verder in de aanleg van zes parkeerplaatsen, een trottoir, een minder-valide-parkeerplaats, groene erfafscheidingen en waterberging.

### **Beoogd resultaat**

Een geldend bestemmingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de bouw van een tweekapper en de realisatie van een woning in een voormalig winkelpand.

### **Argumenten**

#### *1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 16 juni 2021 gepubliceerd in de online Staatscourant, het Gemeenteblad en de Rijnpost. Verder kon het plan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien. Het plan heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken (tot en met 28 juli 2021) ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ingediend.

#### *1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en past binnen het gemeentelijk beleid*

De ontwikkeling is getoetst aan de geldende, hier relevante wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingsvisie en het actuele detailhandelsbeleid. Verwezen wordt naar bijgevoegde toelichting van het bestemmingsplan waarin deze toetsing uitvoerig wordt beschreven.

#### *1.3 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten*

De Raad van State bepaalde in mei 2019 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. Door de uitspraak van de Raad van State is deze drempelwaarde verlaagd. Wanneer een plan boven deze drempelwaarde komt, is 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 aan de hand van de AERIUS Calculator. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (0,00 mol).

#### *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. 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).

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er kan beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan worden ingediend*

Hoewel er geen zienswijze tegen het ontwerpplan is ingediend, is niet uit te sluiten dat er beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend.

### **Participatie**

Voorafgaand aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. In verband met de toen geldende coronamaatregelen is gekozen om de burens te informeren middels een brief in plaats van een bewonersavond. Verder heeft de ontwikkelaar persoonlijke gesprekken met de direct omwonenden gevoerd. Naar aanleiding van die gesprekken is het plan enigszins gewijzigd. Het verslag van het participatietraject is in bijlage 4 terug te lezen.

### **Wat betekent dit besluit voor inwoners?**

Met het omvormen van de voormalige winkelruimte tot woningen, verdwijnt er een verkeersaantrekkende functie binnen het woongebied. Doordat het plan voorziet in de aanleg van een trottoir en meerdere parkeerplaatsen, wordt parkeeroverlast door deze ontwikkeling getracht te voorkomen. Ook wordt het straatbeeld vriendelijker. Er verdwijnt een vrij hoge en gesloten gevelwand van de aanbouw die ten behoeve van opslag voor de winkel werd gebruikt en direct naast het trottoir is gebouwd. Hiervoor in de plaats wordt een tweekapper gebouwd met zijerf en groene erfafscheidingen aan de voorzijde. Het plan voorziet daardoor in meer groen en een meer open beeld dan in de huidige situatie. Daarentegen wordt de bouwhoogte verhoogd van 4 naar 8 meter met een goothoogte van maximaal 4 meter. Op het gebied van klimaatadaptatie heeft het plan voordelen ten opzichte van de huidige situatie. In de bestaande situatie is het perceel vrijwel volledig verhard. In de nieuwe toestand is minder verharding aanwezig en wordt bovendien voorzien in waterberging.

### **Aanpak / uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt een publicatie in de online Staatscourant en het digitale Gemeentebblad. Verder zal het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 Rijk en provincie en het waterschap geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

### Kernboodschap:

Het bestemmingsplan Da Costastraat 11 is vastgesteld. Op deze locatie verdwijnt de winkelfunctie en daarmee ook de bebouwing op het achtererf. Er wordt een tweekapper gebouwd op dit achtererf, gelegen aan de Groen van Prinstererstraat. De begane grond van de voormalige winkel wordt omgevormd tot woonruimte. De initiatiefnemer zal het gebied inrichten volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

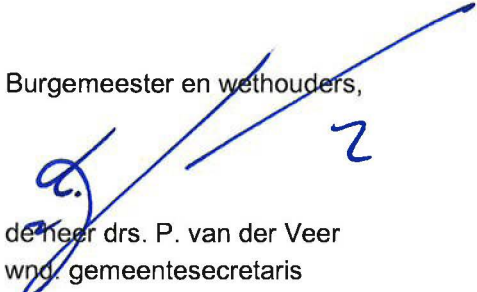
**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Kosten, baten, dekking**

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

Burgemeester en wethouders,

 2  
de heer drs. P. van der Veer  
wnd. gemeentesecretaris

  
de heer K.J.G. Kats  
burgemeester

**Bijlagen**

1. Bestaande en gewenste situatie
2. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
3. Zakelijke beschrijving exploitatieovereenkomst
4. Verslag participatie

**Ter inzage**

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2021, nummer 1846448;

### Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Da Costastraat 11 met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken, tot en met 28 juli 2021, ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode geen zienswijzen op dit plan 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

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

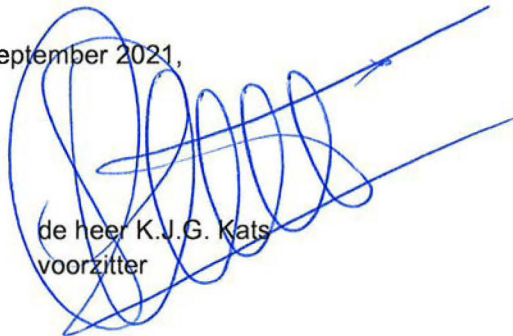
### Besluit

1. Het bestemmingsplan Da Costastraat 11 zowel analoog (bijlage 2) als digitaal (NL.IMRO.0345.BpDaCostastraat11-vg010) vast te stellen.
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 16 september 2021,



mevrouw A.J. van Meerveld-Hop  
interim griffier



de heer K.J.G. Kats  
voorzitter