

B&W-VOORSTEL

Agendapunt:

Nr. 2013-10-15-41

Planning behandeling	Datum	Sector/afd	Akkoord	Bespreken	Kopie
B&W Commissie Raad	22-10-2013	PR /			
		Ambtenaar J. de Jong			
		Doorkiesnummer 538745			
		Paraaf afdelingshoofd			
		Paraaf toetsen			
Registratienr.	Kopie aan sector/afdeling				
3	CS/BO, CS/P&C, B&O/R, WSB/I, P				
			Akkoord	Bespreken	Kopie
Advies secretaris			15/10	18/10	

Datum advies	14 oktober 2013
Onderwerp	Procedure ontwerpbestemmingsplan "1 ^e Melmseweg"
Openbaar	Ja
Voorgestelde beslispunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de commentaarnota '1^e Melmseweg' vooroverleg en inspraak; 2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmseweg'; 3. Te besluiten het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmseweg' ter inzage te leggen; 4. Te besluiten het ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen; 5. Het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmseweg' te plaatsen op de lijst van ingekomen stukken voor de Raadscommissie; 6. Te besluiten het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen ter inzage te leggen; 7. Te besluiten om in overleg met bewoners Nieuweweg 207 t/m 227, een planontwikkeling op hun percelen te onderzoeken;
Datum vergadering	22 OKT. 2013
Beslissing	ADVIES AKKOORD
<input type="checkbox"/> Indien van toepassing zie vervolgvel	

Inleiding

18 december 2012 heeft uw college besloten in te stemmen met de exploitatieovereenkomst '1^e Melmseweg' en het stedenbouwkundig plan '1^e Melmseweg' en dit als uitgangspunt te nemen voor het op te stellen bestemmingsplan.

22 januari 2013 is uw voornoemde besluit ter consultatie voorgelegd aan de Raadscommissie.

6 februari 2013 heeft de ontwikkelaar "De Veense Poort" in de raadszaal van het gemeentehuis een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden.

17 april 2013 is door de gemeente een inspraak- en informatieavond georganiseerd. De opmerkingen die omwonenden op 6 februari 2013 hebben gemaakt, zijn zo veel mogelijk verwerkt in de variantenstudie.

Vanaf 10 april t/m 22 mei 2013 (zes weken) heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en bestond gedurende deze termijn voor een ieder de gelegenheid inspraakreacties in te dienen.

16 juli 2013 heeft uw college besloten de Raadscommissie te consulteren over de uitkomst van de inspraak en het voorontwerpbestemmingsplan.

10 september 2013 is de Raadscommissie geconsulteerd. De uitkomsten van de consultatie en inspraak zijn verwerkt in de nu voorliggende commentaarnota en het ontwerpbestemmingsplan 1^e Melmseweg. Voorts is in dit voorstel de suggestie van de Raadscommissie opgenomen, om de ontwikkelingsmogelijkheden van de percelen Nieuweweg 207 t/m 227 met de eigenaren / bewoners te onderzoeken.

Beoogd resultaat

Een planologische titel voor het realiseren van de beoogde woningbouw in het plangebied '1^e Melmseweg'

Argumenten

1. In te stemmen met de commentaarnota '1^e Melmseweg' vooroverleg en inspraak;

1.1. De commentaarnota geeft gemotiveerd de consequenties aan van de ingediende reacties

In de commentaarnota zijn de inspraakreacties samengevat en becommentarieerd. Per reactie is een conclusie getrokken over de consequentie voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2. Inspraak en adviezen naar aanleiding van consultatie Raadscommissie d.d. 10 september 2013 zijn opgenomen in de commentaarnota

Het college heeft er voor gekozen om in dit specifieke geval de raadscommissie te consulteren. Voornamelijk vanwege de vele reacties op het beoogde hoogteaccent in relatie tot de economische uitvoerbaarheid. De conclusie is getrokken om het plan in procedure te brengen met de woontoren in overeenstemming met de 0-variant en in overweging te nemen om separaat te onderzoeken, in een volgende fase de percelen Nieuweweg 207 t/m 227 te betrekken bij de planontwikkeling. Vragen uit de Raadscommissie om nog eens kritisch te kijken naar de verkeersontsluiting 1^e Melmseweg op de Nieuweweg en de hoogte van het parkeerdek en

ligging bouwgrens t.o.v. Nieuweweg 227 te onderzoeken. Dit is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, door de verkeersbestemming voor de ontsluiting 1^e Melmsweg te verbreden, de hoogte van het parkeerdek te verlagen en de bouwgrens parkeerdek op grotere afstand te leggen t.o.v. het perceel Nieuweweg 227.

2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmsweg';

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmsweg' geeft voldoende inzicht in de gevolgen van de realisatie van woningen

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmsweg' is gemotiveerd waarom het vanuit ruimtelijk, milieuhygiënisch, economisch en juridisch oogpunt verantwoord is om in te stemmen met voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Voldoet aan Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Conform de Bro zijn er eisen gesteld aan de elektronische werkwijze. De ministeriële "Regeling standaarden ruimtelijke ordening" die de elektronische werkwijze voorschrijft is op 1 januari 2010 in werking getreden. Het SVBP 2008 maakt deel uit van de "Regeling standaarden ruimtelijk ordening" en is verplicht. Door de standaard worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

3. Te besluiten het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmsweg' ter inzage te leggen;

Het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmsweg' 24 ter inzage te leggen

3.1. Wettelijke procedure kan starten

Na afronding van de inspraak kan de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde totstandkomingprocedure worden gestart. De eerste stap is de ter inzagenlegging gedurende een termijn van zes weken. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingebracht. De procedure wordt afgesloten door het besluit van de Raad over de vaststelling met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

4. Te besluiten het ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen;

4.1. Een exploitatieplan vast te stellen als 'achtervang' ingeval van faillissement ontwikkelaar

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 moet zijn afgerond;
- c. geen nadere eisen of regels hoeven te worden gesteld over de uitvoering van de werken/werkzaamheden.

De met 'De Veense Poort Vastgoed BV' gesloten exploitatieovereenkomst voldoet aan de voorwaarden genoemd onder a, b en c.

Het vaststellen van een exploitatieplan kan op grond van de Wro achterwege blijven. Echter om in aanvulling op de Concerngarantie, de grondopbrengsten en exploitatiebijdrage te verzekeren, is door de Gemeente voor eigen rekening een ontwerp exploitatieplan opgesteld, om te laten vaststellen door de Gemeenteraad, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

	<p>Dit exploitatieplan dient enkel en alleen als een 'achtervang' ingeval van faillissement van de exploitant in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan door de Gemeenteraad en onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan. Het ontwerp exploitatieplan dient daarom in overeenstemming met de Wro gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.</p> <p>5. Het ontwerpbestemmingsplan '1^e Melmseweg' te plaatsen op de lijst van ingekomen stukken voor de Raadscommissie;</p> <p><i>5.1. Het betreft een ruimtelijk belangrijke locatie</i> De locatie is ruimtelijk een belangrijk punt in de gemeente. Er is sprake van in de omgeving dominerende bouwmogelijkheden. Ook veel belangen zijn aan de orde. Het is daarom wenselijk de raad zowel inhoudelijk als procesmatig op de hoogte te houden.</p> <p>6. Te besluiten het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen ter inzage te leggen;</p> <p><i>6.1. Ter inzage leggen van beeldkwaliteitseisen is noodzakelijk</i> Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de welstandnota. Het voorliggende stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen is nog niet toegevoegd aan welstandnota. Procedureel dient het beeldkwaliteitplan ter inzage te worden gelegd. Tijdens de periode dat het beeldkwaliteitplan ter inzage ligt, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Nadat eventuele zienswijzen door uw college zijn gewogen, wordt het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen toegevoegd aan de Welstandsnota, zodat bouwplannen hieraan getoetst kunnen worden.</p> <p>7. Te besluiten om in overleg met bewoners Nieuweweg 207 t/m 227, een planontwikkeling op hun percelen te onderzoeken;</p> <p><i>6.1 Onderzoek planontwikkeling op de percelen Nieuweweg 207 t/m 227</i> Bij de consultatie Raadscommissie is het betrekken van de nabije woningen Nieuweweg 207 t/m 227 gescheiden van de procedure 1^e Melmseweg, ter overweging aan uw college meegegeven. Een ontwikkeling van de percelen Nieuweweg 207 t/m 227 in een volgende fase, aansluitend het plangebied 1^e Melmseweg, kan in overleg met omwonden / eigenaren bijdragen tot draagvlak voor een afronding van de planontwikkeling 1^e Melmseweg.</p>
Kanttekeningen	<p><i>1.1. Een 2^e fase planontwikkeling percelen Nieuweweg 207 t/m 277 is niet opgenomen in de grondexploitatie</i> In de grondexploitatie 1^e Melmseweg is geen financiële ruimte opgenomen voor de ontwikkeling van een 2^e fase 1^e Melmseweg. Een separate en voor de gemeente budgettair neutrale exploitatie is voorwaardelijk noodzakelijk.</p>
Aanpak/Uitvoering	<p>Na uw besluit zal het ontwerpbestemmingsplan met exploitatieplan en het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Separaat wordt de ontwikkeling en exploitatie van de percelen Nieuweweg 207 t/m 227 in overleg met de bewoners / eigenaren onderzocht.</p>
Kosten, baten, dekking	<p>Met de ontwikkelende partij De Veense Poort is een exploitatieovereenkomst gesloten om de gemeentelijke kosten te verzekeren. De grondexploitatie '1^e Melmseweg' is opgenomen in het projectenboek.</p>

B&W-voorstel van 7 oktober 2013, onderwerp:

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

Communicatieaspecten	<p>22 januari 2013 is het stedenbouwkundig plan en de exploitatie-overeenkomst ter consultatie voorgelegd aan de Raadscommissie.</p> <p>6 februari 2013 heeft de projectontwikkelaar (Van der Vorm Vastgoed BV) in het gemeentehuis een informatieavond georganiseerd voor omwonenden/belanghebbenden. Hierbij was de gemeente Veenendaal zowel ambtelijk als bestuurlijk vertegenwoordigd.</p> <p>17 april 2013 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd in het kader van de voorbereiding en inspraak op ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>10 september 2013 is de commentaarnota en het ontwerp bestemmingsplan ter consultatie aan de Raadscommissie voorgelegd.</p> <p>Naast de verplichte inspraak en een periodieke nieuwsbrief wordt ook uitvoering gegeven aan communicatie en participatie gedurende de periode van het plan- en bouwproces.</p>

Aanvullende aandachtspunten

Financiële aspecten	N.v.t.	
P&O-aspecten	N.v.t.	
OR&GO	N.v.t.	
Juridische aspecten	N.v.t.	
Wkpb	N.v.t.	Paraaf Wkpb-beheerder:
Informatievoorzienings-/ automatiseringsaspecten	N.v.t.	
Overleg gevoerd met de adviesraden	N.v.t.	
Extern / intern overleg gevoerd met:	<p>Intern : Projectorganisatie "1^e Melmseweg", projectwethouder en stuurgroep</p> <p>Extern : 'De Veense Poort', provincie Utrecht, Omgevingsdienst Regio Utrecht</p>	
Overige aspecten	N.v.t.	
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ingediende inspraakreacties 2. Commentaarnota 3. Ontwerpbestemmingsplan 4. Ontwerp-exploitatieplan 5. Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen 6. Situatie percelen Nieuweweg 207 t/m 227 	

