

B&W VOORSTEL

Agendapunt **4**

Zaaknummer 1730483
Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan
Julianastraat 1

Ambtenaar A. Holdijk
Afdeling Wonen en Leven
Telefoonnummer (0318) 538311

Paraaf afdelingsmanager _____

Datum advies 25 november 2020
Registratienummer *Gy*
Kopie aan afdeling WL/T, WL/R
Openbaar Ja

Paraaf toetser _____

Akkoord Bespreken Kopie

Burgemeester _____

Planning behandeling

Weth. Strooboscher _____

B&W

Commissie

Weth. Lochtenberg _____

Raad

Weth. Verloop _____

Weth. Beek _____

Advies secretaris _____

Datum vergadering: 8 december 2020

Beslissing *Akkoord conform het voorstel.

Ak

Voorgestelde beslispunten

- De "commentaarnota zienswijzen Julianastraat 1" vast te stellen, de ingediende zienswijzen op grond van de overwegingen in de commentaarnota zienswijzen Julianastraat 1 ontvankelijk te verklaren en:
 - de zienswijze van de eigenaar van Julianastraat 7 voor wat betreft het aspect over de parkeeronderbouwing gegrond en voor wat betreft de overige aspecten ongegrond te verklaren;
 - de zienswijze van de eigenaren van Julianastraat 3 en 5 ongegrond te verklaren;
 - de zienswijze van Vitens gegrond te verklaren;
- Het wijzigingsplan "Julianastraat 1" gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.Julianastraat1-vg01.

Inleiding

Op 20 september 2018 is het bestemmingsplan Woongebieden 2018 door de raad van de gemeente Veenendaal vastgesteld. De locatie aan Julianastraat 1 heeft daarin de bestemming 'Dienstverlening'. In het bestemmingsplan is echter ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid is gecreëerd om onder voorwaarden de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee worden de gebieden daadwerkelijk steeds meer woongebieden.

Door FMP Vastgoed B.V. is een aanvraag ingediend om op het perceel aan Julianastraat 1 een kleinschalig appartementencomplex te realiseren met 21 appartementen. Het wijzigingsplan Julianastraat 1 voorziet in de wijziging van het vigerende bestemmingsplan en voorziet daarmee in de juridische regeling voor de medewerking aan de realisatie van de 21 appartementen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 24 september 2020 zes weken ter inzage gelegen (tot en met 4 november 2020). Belanghebbenden hadden binnen deze periode de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen. Er zijn op het ontwerp wijzigingsplan drie zienswijzen ingebracht.

Beoogd resultaat

Een geldend wijzigingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de bouw van 21 appartementen.

Argumenten

1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 24 september gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp wijzigingsplan is tevens toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. Deze overheidsinstanties hebben geen zienswijzen ingediend. Gedurende de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en vervolgens beoordeeld op ontvankelijkheid en inhoud. Van deze beoordeling is verslag gedaan in de commentaarnota zienswijze ontwerp wijzigingsplan, zie bijlage 1. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage binnen gekomen bij de gemeente. U wordt dan ook voorgesteld de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar van Julianastraat 7 wordt er een parkeeronderbouw als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd. Hierin het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend en toegelicht. Het feitelijk aantal parkeerplaatsen blijft hiermee gelijk. De zienswijze wordt voor het aspect over parkeeronderbouw gegrond verklaard. De overige aspecten binnen deze zienswijze worden ongegrond verklaard. De genoemde aspecten zijn al verwerkt in het ontwerp. De zienswijze van de eigenaren van Julianastraat 3 en 5 gaat inhoudelijk op een aantal punten in die al zijn verwerkt in het ontwerp. De overige punten gaan in op de uitvoering van het plan en dus niet op de inhoud van het wijzigingsplan. De zienswijze wordt dan ook ongegrond verklaard. Tot slot wordt op basis van de zienswijze van Vitens een tekstdeel toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan. Deze zienswijze wordt dan ook gegrond verklaard.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen veranderingen aangebracht in het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan; de regels en de verbeelding. Wel zijn er toevoegingen gedaan in de toelichting van het wijzigingsplan.

2.1 Ambtshalve wijziging in de verbeelding

Tijdens de ter inzage legging bleek de verbeelding nog niet optimaal te zijn. Vanuit stedenbouwkundige en bouwkundige overwegingen is de verbeelding op twee kleine punten aangepast:

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

- Het bouwvlak voor de bergingen in het zuidwesten van het plangebied is anders vormgegeven;
- Het bouwvlak rondom de lift is in geringe mate vergroot om de lift bruikbaar te kunnen maken.

Verder is vanwege een update van de Aerius calculator de uitgevoerde stikstofberekening in de toelichting vervangen door een berekening op basis van de nieuwe calculator. Omdat er wijzigingen gemaakt zijn in de verbeelding en dus in het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan, dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. De wijzigingen zijn overlegd met de provincie Utrecht. Vanuit de provincie zijn geen bezwaren geuit op de wijzigingen.

2.2 Het wijzigingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en past binnen het gemeentelijk beleid

Een wijzigingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het wijzigingsplan 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 B&W-besluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn. De ontwikkeling voldoet aan de Woonvisie en aan de ladder van duurzame verstedelijking doordat voorzien wordt in een regionale behoefte op een inbreidingslocatie.

2.3 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten

De Raad van State bepaalde op 29 mei vorig jaar 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. Wanneer een plan boven deze drempelwaarde kwam, was 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 viel, werd een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. De oude AERIUS Calculator maakte de berekeningen echter op basis van het toen geldende stikstofbeleid, waardoor de uitgevoerde berekeningen na de val van het PAS niet meer geldig waren. Hierna heeft in oktober 2020 een update plaatsgevonden van AERIUS. Om deze reden is er opnieuw een berekening gemaakt met de nieuwe versie van de AERIUS Calculator. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000- gebieden.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Aanpak en uitvoering

Indien u instemt met het voorstel, volgt publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan in De Rijnpost, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Verder zal het wijzigingsplan digitaal ontsloten worden via www.ruimtelijkeplannen.nl en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij om geldige redenen geen zienswijzen hebben ingediend, of bezwaar hebben tegen de wijzigingen in het ontwerp.

Kosten, baten, dekking

De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met dit wijzigingsplan worden via de exploitatieovereenkomst verhaald op de eigenaar.

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

Communicatieaspecten

De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit voordat het openbaar wordt. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Communicatielij:

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten het bestemmingsplan te wijzigen voor de het perceel aan Julianastraat 1. Hier wil een ontwikkelaar een appartementencomplex bouwen met 21 appartementen. Dit was in strijd met het geldende bestemmingsplan. De omwonenden hebben inspraak gehad in het plan. Hun inbreng is meegenomen in het ontwerp. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de commentaarnota zienswijzen. De zienswijzen hebben er niet voor gezorgd dat het plan is aangepast.

Raadsinformatiebrief

Niet van toepassing

Aanvullende aandachtspunten

Financiële aspecten

Niet van toepassing.

P&O aspecten

Niet van toepassing.

OR & GO

Advies OR: Niet van toepassing

Advies GO: Niet van toepassing

Juridische aspecten

Een wijzigingsplanprocedure vindt de juridische basis in artikel 3.6 Wro.

Het aangaan van een exploitatieovereenkomst is geregeld in artikel 6:12 Wro.

Wkpb-plicht

Nee

Paraaf Wkpb-beheerder:

Informatie- en automatiseringsaspecten

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met adviesraden

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Extern / intern overleg gevoerd met

Wijk- en Stadsbeheer

Overige aspecten

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: Commentaarnota zienswijzen Julianastraat 1

Bijlage 2: Gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan "Julianastraat 1" (toelichting, regels en verbeelding).