

De raad van de gemeente Veenendaal;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013, nummer 2013.00035;

overwegende dat	<ul style="list-style-type: none"> • het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; • het beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële herziening) overeenkomstig de Inspraakverordening Veenendaal met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; • tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht; • dat reclamanten hun zienswijzen hebben ingediend gedurende de daarvoor openstaande termijn; • dat reclamanten daarom in hun zienswijzen ontvankelijk zijn; • dat de samenvatting en beoordeling van de zienswijzen zijn vastgelegd in een commentaarnota; • dat uit deze nota blijkt dat de zienswijzen ongegrond worden geacht; • dat deze dan ook geen aanleiding zijn voor het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan; • dat deze het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staan; • dat door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en allonge met de ontwikkelaar van de in het plan opgenomen ontwikkelingslocatie kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan; • dat dit bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een project waarop artikel 2.9 van de crisis- en herstelwet van toepassing is; • de welstandstoetsing van het bouwplan een toetsingskader als een beeldkwaliteitsplan wenselijk maakt;
gelet op	artikel(en) 3.8, lid 1 sub d en e en 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.9 van de crisis- en herstelwet;
BESLUIT:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akkoord te gaan met bijgevoegde commentaarnota t.a.v. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan; 2. De indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ontvankelijk te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan; 3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C –

-
- Industrielaan;
4. Het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ongewijzigd analoog vast te stellen;
 5. Het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.StationskwCNoord-vg01 met bijbehorende bestanden;
 6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 7. Het beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële herziening) vast te stellen en de hiervan deel uitmakende welstandscriteria op te nemen in de Welstandsnota 2011.
-

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2013,


de heer mr. E.J. Kruijswijk Jansen
raadsgriffier


de heer mr. A.W. Kolff
voorzitter

RAADSVORSTEL

Raad 30 mei 2013
 Voorstelnummer 2013.00035
 Datum 16 april 2013

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C
 – Industrielaan inclusief beeldkwaliteitsplan

Programma Bouwen en Wonen

Agendapunt

Afdeling Beleid & Ontwikkeling
 Raadhuisplein 1
 Postbus 1100
 3900 BC Veenendaal
 Telefoon (0318) 538 911
 Fax (0318) 510 414

Inlichtingen bij
 G. Drost

Aan de leden van de raad,

Doorkiesnummer
 (0318) 538 744

Beslispunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akkoord te gaan met bijgevoegde commentaarnota t.a.v. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan; 2. De indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ontvankelijk te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan; 3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan; 4. Het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ongewijzigd analoog vast te stellen; 5. Het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.StationskwCNoord-vg01 met bijbehorende bestanden; 6. Geen exploitatieplan vast te stellen; 7. Het beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële herziening) vast te stellen en de hiervan deel uitmakende welstandscriteria op te nemen in de Welstandsnota 2011.
Inleiding	<p>Op 15 december 2011 heeft uw raad het stedenbouwkundig schetsontwerp en concept beeldkwaliteitsplan Stationskwartier vastgesteld. Daarbij is ingestemd om af te wijken van het stedenbouwkundig plan, indien door behoud van de bestaande CSV-school, jongerenhuisvesting is te realiseren.</p> <p>Op 19 februari 2013 hebben wij ingestemd met het beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële herziening) en het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied Stationskwartier.</p> <p>In het kader van de voorgeschreven procedure heeft het plan vanaf 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij twee zienswijzen ontvangen.</p> <p>De zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd in een commentaarnota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p> <p>Voorliggend voorstel is de laatste stap in de bestuurlijke procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p>
Beoogd resultaat	<p>Vaststelling bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan tot realisering van jongerenhuisvesting in de voormalige CSV-school aan de Industrielaan en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële</p>

	herziening).
Argumenten	<p><i>1.1 en 2.1 Twee zienswijzen zijn ontvangen en beoordeeld</i> Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de inzage termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk. De zienswijzen hebben betrekking op de mogelijke beperking in de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijfspercelen. In bijgaande commentaarnota zienswijzen zijn de zienswijzen weergegeven en van commentaar voorzien (zie bijlage 1).</p> <p><i>3.1 Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden</i> Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van dien aard dat een aanpassing van het bestemmingsplan achterwege kan blijven.</p> <p><i>4.1 en 5.1 Het bestemmingsplan moet aan de wettelijke eisen voldoen</i> Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. 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 moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Het raadsbesluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.</p> <p><i>6.1 Het kostenverhaal via een exploitatieplan is niet nodig</i> In het bestemmingsplan is een ontwikkeling voorzien waarop artikel 6.12, lid 1 Wro van toepassing is. In dat kader stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (in dit geval het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Uw raad kan hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro van afwijken en bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw raad o.a. doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels (voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan) niet noodzakelijk is. De betreffende percelen zijn bestemd voor realisering van jongerenhuisvesting in de voormalige CSV-school aan de Industrielaan. Met de initiatiefnemers (VolkerWessels en Boschveen) is in 2006 een samenwerkingsovereenkomst en in 2011 een allonge afgesloten. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan het vaststellen van een exploitatieplan op grond van de Wro achterwege blijven.</p> <p><i>7.1 Beeldkwaliteitsplan dient nog vastgesteld te worden</i> Ten behoeve van het gehele project Stationskwartier, waaronder ook dit deelgebied C valt, is een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit ontwerpplan heeft u op 15 december 2011 ingestemd, maar het plan is formeel nog niet vastgesteld. Gelet op de naderende afronding van de planologische procedure en de aanstaande besluitvorming over het bouwplan is het gewenst om het beeldkwaliteitsplan voor dit plangebied vast te stellen en de welstandscriteria op te nemen in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen gedurende welke periode de gelegenheid is geboden hierop te reageren. Binnen deze termijn hebben wij géén inspraakreacties ontvangen.</p>

Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Aanpak/uitvoering	Nadat u het bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan vaststelt, volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de ‘Veenendaalse Krant’, de ‘Staatscourant’ en de gemeentelijke website. Verder zal het ongewijzigd 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, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. 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	Naast de gebruikelijke publicaties zullen de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap worden geïnformeerd over uw besluit. Een aan de besluitvorming voorafgaande hoorplicht van de reclamanten is sinds de invoering van de Wro (2008) niet meer aan de orde.
Evaluatie	Niet van toepassing.
Kosten, baten, dekking	Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders,

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

de heer mr. A.W. Kolff
burgemeester

Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Commentaarnota zienswijzen
Ter inzage	<ul style="list-style-type: none"> • Vast te stellen bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Industrielaan • Vast te stellen beeldkwaliteitsplan Stationskwartier, deelgebied C (partiële herziening) • Ingediende zienswijzen

**BESTEMMINGSPLAN
“STATIONSKWARTIER, DEELGEBIED C - INDUSTRIELAAN”**

Commentaarnota zienswijzen

BIJLAGE 1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Verdere procedure	3
3. Wettelijk overleg	3
3.1 Inleiding	3
3.2 Aangeschreven instanties	4
4. Zienswijzen	4
4.1 Ontvankelijkheid zienswijzen	4
4.2 Zienswijzen	4
4.3 Ongeanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen	6
5. Conclusies	6

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan "Stationskwartier, deelgebied C - Industrielaan". Het bestemmingsplan "Stationskwartier, deelgebied C - Industrielaan" voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' om 63 startersappartementen te realiseren binnen het voormalige schoolgebouw CSV op het perceel Industrielaan 16 te Veenendaal.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- conclusies.

1.2 Overleg met instanties

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Verdere procedure

Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienwijze, al dan niet ter vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- 1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- 2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende e-mail is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Fysieke leefomgeving;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;

De reacties van de instantie(s) zullen hieronder behandeld worden.

Zienswijze/reactie Provincie Utrecht:

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Verordening.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Utrecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijze ingediend, namelijk:

1. Kirpestein Veenendaal BV, de heer H.P. Kirpestein, Nudestraat 2, 6701 CE, Wageningen
2. Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud BV, namens Docomar BV, Laan der Techniek 10, Veenendaal

4.1 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 21 februari tot en met 3 april 2013. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

4.2 Zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord.

Zienswijze 1

Kirpestein Veenendaal BV

Schriftelijke zienswijze, per brief van 29 maart 2013 (ingekomen 2 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant maakt uit het structuurontwerp/beeldkwaliteitsplan jongerenhuisvesting CSV op dat er aan de westzijde van hun kavel (Industrielaan 12) naast de jongerenhuisvesting ook een nieuw appartementblok kan worden gerealiseerd. Aangezien dit appartementblok binnen de milieucirkel van het bedrijf van reclamant staat, maakt reclamant zich zorgen over de huidige en toekomstige bestemmingen, vergunningen en gebruiksmogelijkheden van zijn perceel.

Reactie

1. Reclamant verwijst naar het structuurontwerp/beeldkwaliteitsplan jongerenhuisvesting CSV wanneer hij spreekt over bestemmingen, vergunningen en gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Hieruit volgt dat deze reactie onmiskenbaar bedoeld is als een zienswijze op het bestemmingsplan. Dit is ook telefonisch bevestigd door de heer H.P. Kirpestein op 9 april 2013.

In § 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op bedrijven en milieuzonering en de betreffende inpasbaarheid van de toekomstige bouwplannen. Hieruit valt op te maken dat het plangebied als 'gemengd gebied' in het kader van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)' wordt aangemerkt en gesteld kan worden dat de ontwikkeling inpasbaar is.

commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C Industrielaan

Ten aanzien van de uit te werken woonbestemming aan de westzijde van het plangebied dient in het kader van de procedure van het uitwerkingsplan opnieuw te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 2

Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud BV, namens Docomar BV

Schriftelijke zienswijze, per brief en per fax van 3 april 2013 (ingekomen 4 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant vreest in de toekomst een mogelijk beperking in haar bedrijfsvoering, omdat er naar mening van reclamant geen rekening is gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden die zij op grond van het geldende bestemmingsplan heeft.

Reactie

1. Uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid is dat de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daartoe is ook het uitgevoerde milieuruimteonderzoek zeer van belang. Uit deze memo (bijlage 7 van het bestemmingsplan) blijkt dat er geen conflictsituaties ontstaan en dat de nieuwe functie inpasbaar is met inachtneming en handhaving van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

2. Conclusie

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen worden ongegrond geacht.

4.3 Ongeanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen

Het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepalen aan te wijzen op grond waarvan de raad gehouden is om een zienswijze in een zienswijzennota te anonimiseren. Het anonimiseren van deze zienswijzen is om die reden dan ook achterweg gelaten.

5. Conclusies

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat:

- gelet op de planologische afwijking ten opzichte van de vigerende bestemming het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- er voor het overige geen sprake is van doorslaggevende bezwaren;
- de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven om van het voornemen om medewerking te verlenen voor herontwikkeling op de bewuste locatie, af te zien;

de zienswijzen van Reclamanten ongegrond worden geacht.