

B&W VOORSTEL

Agendapunt **9**

Zaaknummer 1813257
 Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan 1^e
 Melmseweg, fase 3B

Ambtenaar M.M.N. Cornelisse
 Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
 Telefoonnummer (0318) 538497

Paraaf afdelingsmanager _____

Datum advies 10 maart 2021

Paraaf toetser _____

Registratienummer

Kopie aan team

Openbaar

07
 ROB
 Ja

Akkoord Bespreken Kopie

Burgemeester _____

Planning behandeling

B&W

Commissie

Raad

16 maart 2021

Weth. Strooboscher _____

Weth. Lichtenberg _____

Weth. Verloop _____

Weth. Beek _____

Advies secretaris _____

~~Datum vergadering: 16 maart 2021~~

~~Beslissing~~ *Akkoord conform het voorstel.

Voorgestelde beslispunten

1. De tegen het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' ingediende zienswijzen voor reclamant a, b en c op grond van de overwegingen in de commentaarnota ontvankelijk te verklaren;
2. De tegen het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' ingediende zienswijzen voor reclamant a en c op grond van de overwegingen in de commentaarnota ongegrond te verklaren;
3. De tegen het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' ingediende zienswijze voor reclamant b op grond van de overwegingen in de commentaarnota voor de onderdelen A, B en D ongegrond en voor onderdeel C gegrond te verklaren;
4. Het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345. UP1eMelmsewegF3B-vg01 met bijbehorende bestanden.

Inleiding

De gronden rondom de 1e Melmseweg in Veenendaal zijn aangeduid als inbreidingswijk in de gemeente Veenendaal. In het geldende bestemmingsplan "1e Melmseweg" (2014) hebben deze percelen bestemmingen toegekend gekregen die nader uitgewerkt moeten worden middels een uitwerkingsplan.

De initiatiefnemer is voornemens om in deze inbreidingswijk woningbouw te realiseren in de vorm van een woontoren. In deze woontoren kunnen maximaal 85 woningen gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' van het bestemmingsplan 1e Melmseweg. De ontwikkelingen in de inbreidingswijk worden gefaseerd uitgevoerd. Voorliggend plan heeft betrekking op de derde fase van het ontwikkelgebied. De eerste twee fases bestonden beiden uit ruim 80 woningen. Deze fases zijn inmiddels in aanbouw of afgerond.

De derde fase van het plan 1e Melmseweg is opgedeeld in drie delen, die elk een bouwfase vertegenwoordigen. Voorliggend uitwerkingsplan heeft enkel betrekking op fase 3B, omdat dit gedeelte passend is binnen de uitwerkingsregels van het moederplan en omdat de bouw hiervan als eerste op de planning staat. Fase 3B zal de bouw van een woontoren van 45 meter mogelijk maken.

Tegelijkertijd met de opstelling van dit uitwerkingsplan worden voorbereidingen getroffen voor het bestemmingsplan voor de fases A en C. Hierbij gaat het onder andere over de 55 meter toren. Deze separate procedures zullen u later aangeboden worden.

Beoogd resultaat

Invulling geven aan de uitwerkingsverplichting uit het bestemmingsplan "1e Melmseweg" door de wettelijke procedure van het uitwerkingsplan af te ronden.

Argumenten

1.1, 2.1 en 3.1 Er zijn drie zienswijzen ontvangen op het ontwerputwerkingsplan

Op 21 juli 2020 heeft u besloten de wettelijke procedure voor het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' op te starten. Het ontwerputwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' is op woensdag 12 augustus 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Rijnpost. Verder kon het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Ook heeft het plan met bijlagen met ingang van donderdag 13 augustus 2020 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 23 september 2020) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Omgevingsloket. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen aangaande dit plan ontvangen, deze voldoet aan de gestelde eisen en is ontvankelijk. De zienswijzen van reclamanten a en c hebben niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Voorgesteld wordt de zienswijzen van reclamanten a en c ongegrond te verklaren. De zienswijze van reclamant b heeft wel geleid tot aanpassing van de bij het plan behorende onderzoeken. Voorgesteld wordt de zienswijze van reclamant b deels gegrond te verklaren (zie argument 1.2 nieuwe Aerius berekening). De zienswijzen zijn samengevat en worden beantwoord in de bijgevoegde commentaarnota en nota ambtelijke wijzigingen, zie bijlage 1.

1.2 Ambtelijke aanpassing leidt tot verbetering van het uitwerkingsplan

Tijdens de periode van inzagelegging is bekend geworden dat het wenselijk is om de groene invulling van het plan te borgen in de regels. Daarom is met de ontwikkelaar afgestemd dat het 'Ruimtelijk kader en regels beeldkwaliteit fase 3 Melmseweg' als voorwaardelijke verplichting met instandhoudingsplicht en strijdig gebruik regeling is opgenomen in de regels van het voorliggende uitwerkingsplan. Daarnaast is in de periode van terinzagelegging tot nu gewerkt aan de notitie Water. Deze is goedgekeurd en ook verwerkt in de toelichting van het uitwerkingsplan. Aan de hand van de ingediende zienswijze is de Aerius berekening opnieuw uitgevoerd. De nieuwe berekening heeft niet geleid tot beperkingen ten aanzien van de natuurbeschermingswet. In de toelichting van het uitwerkingsplan zijn de oude Aerius berekeningen vervangen door de nieuwe, door de Omgevingsdienst regio Utrecht goedgekeurde, berekeningen. In de zienswijzen werden ook suggesties gedaan om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het aangepaste verkeersonderzoek heeft niet geleid tot aanpassing van het plan, maar de aangepaste versie van het onderzoek is wel opgenomen in de toelichting behorende bij het uitwerkingsplan. Verder is in een zienswijze aangegeven dat het onderzoek van de milieuzonering lijdt tot het op slot zetten van een bedrijf nabij

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

voorliggende ontwikkeling. Omdat aangegeven is dat het plan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening is het hele milieuonderzoek geanalyseerd. Met de gegevens van de melding activiteitenbesluit is een aanvullende notitie, door de OdrU goedgekeurd, opgesteld en bijgevoegd bij de toelichting van het plan. Uit de notitie blijkt dat er geen beperkende factoren zijn voor voorliggende ontwikkeling. Tot slot is ook een tekstuele wijziging doorgevoerd in de toelichting met betrekking tot de vastgestelde Omgevingsvisie.

4.1 Het uitwerkingsplan voldoet aan de wettelijke eisen voor digitale en analoge vaststelling

Een uitwerkingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het uitwerkingsplan 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 zijn begrepen. In bijlage 2 is de analoge versie van het uitwerkingsplan opgenomen.

4.2 Het uitwerkingsplan past binnen het gemeentelijk beleid

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan moet voldaan worden aan onder andere het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling is getoetst aan onder andere de omgevingsvisie, de woonvisie, de ladder van duurzame verstedelijking en het overige relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied. In het gemeentelijk beleid is de locatie als ontwikkellocatie voor woningbouw aangewezen. Met dit uitwerkingsplan wordt daar uitwerking aan gegeven.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Aanpak en uitvoering

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' volgt een publicatie in de Staatscourant, De Rijnpost en het Gemeenteblad. Verder zal het vastgestelde wijzigingsplan 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.

Kosten, baten, dekking

Kosten voor het uitwerkingsplan worden via een exploitatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Communicatieaspecten

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

Communicatielijnen:

Het College van B&W heeft besloten het uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B' gewijzigd vast te stellen. De 1^e Melmseweg is een inbreidingswijk en wordt in drie fasen gebouwd. Fase 1 en 2 zijn inmiddels in aanbouw of afgerond. Fase 3 bestaat uit drie delen. Het voorliggend uitwerkingsplan (fase 3B) gaat over de realisatie van maximaal 85 appartementen in een woontoren.

Publicatieplicht

Ja

Raadsinformatiebrief

Niet van toepassing

Aanvullende aandachtspunten

Financiële aspecten

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

Niet van toepassing

P&O aspecten

Niet van toepassing

OR & GO

Advies OR: Niet van toepassing

Advies GO: Niet van toepassing

Niet van toepassing

Juridische aspecten

De procedure voor een uitwerkingsplan vindt zijn juridische basis in artikel 3.9a Wro.

Wkpb-plicht

Niet van toepassing

Paraaf Wkpb-beheerder:

Informatie- en automatiseringsaspecten

Niet van toepassing

Overleg gevoerd met adviesraden

Niet van toepassing.

Extern / intern overleg gevoerd met

Afdeling Programma's en Projecten

Afdeling WSB

Omgevingsdienst Regio Utrecht

Overige aspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Commentaarnota zienswijze en ambtelijke wijziging uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B', incl. zienswijzen
2. Vast te stellen gewijzigd uitwerkingsplan '1^e Melmseweg fase 3B'