

B&W VOORSTEL

Agendapunt **5**

Zaaknummer 1788342
 Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan
 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K'

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

Paraaf afdelingsmanager _____

Datum advies 12 maart 2021

Paraaf toetser _____

Registratienummer

03

Kopie aan team

ROB

Akkoord Bespreken Kopie

Openbaar

Ja

Burgemeester _____

Planning behandeling

Weth. Strooboscher _____

B&W

23 maart 2021

Commissie

Weth. Lochtenberg _____

Raad

Weth. Verloop _____

Weth. Beek _____

Advies secretaris _____

Datum vergadering 23 maart 2021

Beslissing *Akkoord conform het voorstel.



Voorgestelde beslispunten

1. Het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K' gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.UPEilandK-vg01 met bijbehorende bestanden.

Inleiding

Eiland K is gelegen in het deelgebied Veenderij, dat onderdeel is van de uitbreidingslocatie Veenendaal-Oost. In Veenendaal-Oost zijn in totaal ongeveer 3.200 woningen voorzien. In de geldende bestemmingsplannen heeft Eiland K bestemmingen toegekend gekregen die nader uitgewerkt moeten worden middels een uitwerkingsplan. Met dit uitwerkingsplan worden in deelgebied Eiland K circa 106 woningen mogelijk gemaakt in de vorm van aaneengebouwde woningen, twee-aaneen woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen. Het woningbouwprogramma betreft 32 sociale huurappartementen, 19 sociale huurwoningen, 25 sociale koopwoningen en 30 reguliere woningen. De grondgebonden woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 12 meter, net als is opgenomen in Eiland H en I. Het appartementsgebouw dat gerealiseerd kan worden in de noordoostelijke hoek van Eiland K krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter, dat opgehoogd mag worden tot 16,5 meter als er een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw wordt gerealiseerd. Conform de reeds gemaakte afspraken voor Veenendaal-Oost wordt er in eiland K naast de vrije sector woningen voorzien in starterswoningen en sociale woningbouw.

Beoogd resultaat

Invulling geven aan de uitwerkingsverplichting uit de bestemmingsplannen 'Gelders Benedeneind – Veenderij-Zuid', 'Veenderij' en 'Veenendaal Oost' door de wettelijke procedure van het uitwerkingsplan op te starten.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpuitwerkingsplan

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K' is op woensdag 27 januari 2021 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled 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 28 januari 2021 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 10 maart 2021) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Omgevingsloket. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen voor dit plan ontvangen.

1.2 Ambtelijke aanpassing leidt tot verbetering van het uitwerkingsplan

Tijdens de periode van inzagelegging heeft een stedenbouwkundige verbetering plaatsgevonden in de vorm van een gewijzigde projectie van de voorgevellijn. Door de aanpassing van een lang bouwvlak in 4 losse bouwvlakken voor de twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen kan de voorgevelrooilijn op de juiste plek worden weergegeven. Verder is het bouwvlak voor de appartementen vergroot, zodat het voldoende ruimte biedt om ook het ondergronds parkeren op te lossen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de verbeelding van voorliggend uitwerkingsplan. Tot slot is ook een tekstuele wijziging doorgevoerd in de toelichting met betrekking tot de naam van het Waterschap en het genoemde NAP. Dit naar aanleiding van een verzoek van het Waterschap.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Voor de eilanden in Veenderij is de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven
De Raad van State bepaalde op 29 mei 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Vanaf dat moment moet bij nieuwe ontwikkelingen vooraf onderzocht worden of de hoeveelheid stikstof op beschermd natuurgebied niet onevenredig toeneemt.

Om dit te toetsen is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit deze berekening, die is gemaakt voor de 268 woningen op De Eilanden HIJK, blijkt dat er sprake zal zijn van een tijdelijke toename van de stikstofdepositie, waardoor een vergunning is aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. Hierbij is gebruik gemaakt van het stikstofregistratiesysteem voor de compensatie van de stikstofuitstoot. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming gepubliceerd (besluit nummer 82162231).

Daarmee hebben zij aangegeven dat zij een vergunning verlenen, met zaaknummer Z-WNB-PP-VA-2020-0474, op grond van de Wet natuurbescherming. De vergunning is verleend ten behoeve van de bouw van 268 woningen in het plangebied Eilanden H-I-J en K in Veenendaal-oost. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden om de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden te beschermen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Aanpak en uitvoering

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K' 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

Met de ontwikkelende partij is een aanvullende overeenkomst gesloten om het verhaal van de gemeentelijke kosten te verzekeren. De kosten en baten van dit uitwerkingsplan vallen binnen de grondexploitatie van Veenendaal – Oost.

Communicatieaspecten

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

Communicatielijin:

Het College van B&W heeft besloten het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K' vast te stellen. Dit uitwerkingsplan maakt de realisatie van circa 106 woningen mogelijk in de vorm van vrijstaande, (twee-) aaneengebouwde en gestapelde woningen.

Eiland K is onderdeel van de uitbreidingslocatie Veenendaal-Oost, dat in meerdere fasen wordt ontwikkeld tot woongebied. Eiland K is onderdeel van het deelgebied Veenderij en van de buurt Eilanden.

Raadsinformatiebrief

Niet van toepassing

Aanvullende aandachtspunten

Niet van toepassing

Financiële aspecten

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. Vast te stellen uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland K'