

RAADSVORSTEL

Agendapunt

Raad	26 november 2015	Afdeling	Wonen en Leven
Voorstelnummer	2015.00082		
Datum	12 oktober 2015		
Onderwerp	1e en 2e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	Marleen Wassenaar		
Telefoonnummer	(0318) 538726		
E-mailadres	Marleen.wassenaar@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. De 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid, inclusief de daarvan deel uitmakende vorm vrije m.e.r. beoordeling, gewijzigd analoog vast te stellen.
2. De 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid, inclusief de daarvan deel uitmakende vorm vrije m.e.r. beoordeling, gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.1PHBalkonZuid-vg01 en NL.IMRO.0345.2PHBalkonZuid-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. De tegen de 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en op grond van de overwegingen in de commentaarnota de zienswijze ongegrond te verklaren.
4. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bebouwing en openbare ruimte zuidelijk balkon' vast te stellen, waarmee dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota 2011.
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het bestemmingsplan Balkon Zuid is op 25 oktober 2012 vastgesteld. Inmiddels zijn er 8 kavels verkocht waarvan een deel is bebouwd. Met deze ontwikkeling en de ervaringen met de verkoop van de kavels, blijkt dat het huidige bestemmingsplan in de praktijk te star en te gedetailleerd is. Vooral bij de verkoop van de kavels blijkt flexibiliteit noodzakelijk. Het gaat hierbij vooral om de omvang van de kavels, de situering van de woningen op de kavels en de bouwvolumes van de woningen. De huidige markt vraagt meer flexibiliteit dan ten tijde van het maken van het huidige bestemmingsplan het geval was. Hierbij staat voorop dat de kwaliteit van de planontwikkeling gehandhaafd blijft.

Op 21 april 2015 hebben wij ingestemd met de ontwerpen 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid. De ontwerpen zijn bij collegebesluit van 9 juni 2015 aangevuld met geactualiseerde milieuparagrafen, waaronder een vorm vrije m.e.r. (milieueffectrapportage)beoordeling.

Met deze partiële herzieningen wordt het vigerende bestemmingsplan Balkon Zuid aangepast.

De digitale ontsluiting van ruimtelijke plannen op ruimtelijkeplannen.nl biedt niet de mogelijkheid om de noodzakelijke aanpassingen aan de verbeelding en de regels in één partiële herziening aan u voor te leggen. Ons voorstel om een 1^e en 2^e partiële herziening vast te stellen heeft dus te maken met de technische eisen die de landelijke voorziening aan ruimtelijke plannen stelt.

De partiële herzieningen worden ingevoegd in het bestemmingsplan Balkon Zuid en als consolidatieplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gezet. In de bijlagen van de toelichtingen van de partiële herzieningen zijn de regels al samengevoegd. De wijzigingen zijn in geel aangegeven. In het projectboek is deze planherziening al aangekondigd.

De ontwerpen hebben van 18 juni 2015 tot en met 29 juli 2015 ter inzage gelegen. Voorafgaande aan de terinzagelegging heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden. Een verslag hiervan is opgenomen onder bijlage 1.

De heer G.J. Nap van Van Westreenen B.V. heeft namens V.O.F. Van Stempvoort, Zuiderkade 36, te Ede een zienswijze ingediend (zie bijlagen 2 en 3).

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige kleinschalige woonwijk.

Argumenten

Ad 1.1 en 2.1 De partiële herzieningen geven meer flexibiliteit dan het vigerende bestemmingsplan

Door de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan Balkon Zuid ontstaat er meer flexibiliteit:

1^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid (aanpassingen aan de verbeelding)

- a. *Het aantal woningen breidt uit van 57 naar maximaal 64 nieuwe woningen.*
- b. *Toevoegen bestemming Wonen D om flexibele kavelgrootte mogelijk te maken.*

Voor verdere informatie verwijzen wij naar de toelichting van de partiële herzieningen.

2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid (aanpassingen van de regels)

- a. *Ruimere woningen.*
- b. *Verruimen tweede bouwlaag en het realiseren van vlonders bij woningen met bestemming Wonen C en woningen met 'specifieke bouwaanduiding – C'.*
- c. *Aanpassen afstanden tussen woningen.*
- d. *Terugbouwen bestaande grotere bijgebouwen bij bestaande woningen aan de Dragonderweg.*

De overige aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 4. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de toelichting van de partiële herzieningen.

Wij stellen u voor de partiële herzieningen gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het realiseren van vlonders bij Wonen C.

Ad 1.2 en 2.2 Paragraaf Ladder van duurzame verstedelijking geactualiseerd

De paragraaf uit de toelichting die gaat over de ladder van duurzame verstedelijking is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de Woonvisie 2014-2019.

Ad 3.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de partiële herzieningen aan te passen

Zowel de pro forma zienswijze als de gronden zijn binnen de daarvoor gegeven termijnen ingediend. Wij stellen u dan ook voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

In de zienswijze wordt met name gesteld dat in de plannen niet is onderbouwd wat de gevolgen zijn voor de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf van de heer Van Stempvoort.

In de commentaarnota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien (zie bijlage 5). De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven de partiële herzieningen aan te passen. Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren. Voor de overwegingen verwijzen wij u naar de commentaarnota.

In het voortraject is overleg geweest met kavelkopers en omwonenden. Deze hebben geen zienswijze tegen het plan ingediend (zie verslag bijlage 1).

Ad 4.1 Het beeldkwaliteitsplan is aangepast aan de 1^e en 2^e partiële herziening

De onder 1.1/2.1 aangegeven aanpassingen hebben consequenties voor de bepalingen in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Balkon Zuid. Het beeldkwaliteitsplan 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bebouwing en openbare ruimte zuidelijk balkon' is daarom aangepast aan de 1^e en 2^e partiële herziening.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstand) stemt vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit in met het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.

Wij stellen u voor het aangepaste beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota 2011.

Ad 5.1 Exploitatieplan is niet nodig

De gemeente is eigenaar van de gronden die in het plangebied worden ontwikkeld. De kosten voor het realiseren van de partiële herzieningen worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond. Hiermee worden de partiële herzieningen economisch uitvoerbaar geacht. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Aanpak / uitvoering

Zes weken nadat uw raad de partiële herzieningen gewijzigd heeft vastgesteld, worden de partiële herzieningen met bijhorende stukken, het raadsbesluit en het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. De zes weken termijn is van toepassing, omdat uw raad bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp. De partiële herzieningen met bijlagen worden digitaal ontsloten via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

De diensten van Rijk en provincie, het waterschap en de gemeente Ede worden ook geïnformeerd over uw besluit.

Met ingang van de dag na de dag waarop de partiële herzieningen ter inzage zijn gelegd kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep is mogelijk voor degenen die tijdig zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpen partiële herzieningen. Belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpen partiële herzieningen kunnen eveneens beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die bedenkingen hebben tegen de wijzigingen, welke bij de vaststelling in de partiële herzieningen zijn aangebracht.

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Communicatie

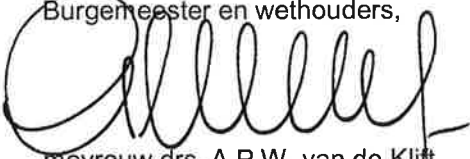
Voor de terinzagelegging wordt de vaststelling van de partiële herzieningen gepubliceerd in de Veenendaalse Krant, de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl. De indiener van de zienswijze wordt eveneens per brief geïnformeerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

De verkoopopbrengst en de proces- en ontwikkelkosten zijn opgenomen in de grondexploitatie Balkons/Groene Grens.

Burgemeester en wethouders,

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


de heer mr. A.W. Kolff
burgemeester

Bijlagen

1. Verslag informatiebijeenkomst
2. Pro forma zienswijze V.O.F. Van Stempvoort
3. Zienswijze
4. Overige aanpassingen 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid
5. Commentaarnota
6. 1^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid
7. 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid
8. Aangepast beeldkwaliteitsplan 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bebouwing en openbare ruimte zuidelijk balkon'

Ter inzage

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2015, nummer 2015.00082;

Overwegende dat

- de ontwerpen 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 juni tot en met 29 juli 2015 met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- het ontwerpbesluit geen exploitatieplan vast te stellen met ingang van 18 juni tot en met 29 juli 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen de ontwerpen een pro forma zienswijze is ingebracht;
- de indiener van de pro forma zienswijze twee weken de gelegenheid heeft gekregen alsnog gronden in te dienen;
- de pro forma zienswijze bij brief van 25 augustus 2015 van gronden is voorzien;
- burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijze hebben gemotiveerd in de commentaarnota die als bijlage aan het raadsvoorstel is gehecht;
- de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;
- gelezen het advies van de raadscommissie;

Gelet op

- artikel 3.8, lid 1 sub e Wro;

Besluit

1. De 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid, inclusief de daarvan deel uitmakende vorm vrije m.e.r. beoordeling, gewijzigd analoog vast te stellen.
2. De 1^e en 2^e partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid, inclusief de daarvan deel uitmakende vorm vrije m.e.r. beoordeling, gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.1PHBalkonZuid-vg01 en NL.IMRO.0345.2PHBalkonZuid-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. De tegen de 1^e en 2^e Partiële herziening bestemmingsplan Balkon Zuid ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en op grond van de overwegingen in de commentaarnota de zienswijze ongegrond te verklaren.
4. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bebouwing en openbare ruimte zuidelijk balkon' vast te stellen waarmee dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota 2011.
5. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2015,



mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier



de heer mr. A.W. Kolff
voorzitter

