

BIJLAGE 2

BESTEMMINGSPLAN “1^e MELMSEWEG”

Commentaarnota vooroverleg en inspraak

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure	3
3. Wettelijk overleg	4
3.1 Inleiding	4
3.2 Aangeschreven instanties	4
4. Inspraakreacties	6
4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties	6
4.2 Inspraakreacties	6
4.3 Conclusie inspraakreacties	16
5. Ambtshalve wijzigingen	16
5.1 De toelichting	16
5.2 De planregels	17
5.3 De verbeelding	17
6. Staat van wijzigingen	17
6.1 Toelichting	17
6.2 Planregels	18
6.3 Verbeelding	19

1. Inleiding

Deze commentaarnota vooroverleg en inspraak heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan "1e Melmseweg". Dit plan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de bouw van 183 woningen en een commerciële ruimte aan de 1e Melmseweg. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Veendaal:

- sectie G, nummer 1052, 1053, 1054, 1055, 1251 ged., 1262 ged., 1371 ged., en 1503;
- sectie K, nummer 3327 ged. en 3850 ged.;
- sectie H, nummer 2102 ged.

De locatie grenst aan de noordzijde aan de Rondweg-West, de oostzijde aan woonpercelen van de Nieuweweg en de zuid- en westzijde aan de algemene begraafplaats "De Munnikenhof".

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 procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- consultatie raadscommissie
- een aantal veranderingen dat ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen waarin alle veranderingen worden opgesomd.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp 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. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Veenendaal heeft het voorontwerp bestemmingsplan "1e Melmseweg" te Veenendaal vanaf 10 april t/m 22 mei 2013 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Verder was er op 17 april 2013 een informatieavond georganiseerd in de raadszaal van het gemeentehuis. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting op het stedenbouwkundig plan, het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende procedure gegeven. De inspraak- en informatieavond sloot aan bij de informatieavond die de projectontwikkelaar op 6 februari had georganiseerd. De opmerkingen die omwonenden tijdens deze avond hebben gemaakt, zijn zo veel mogelijk verwerkt in de variantenstudie die ook op 17 april tijdens de inspraak- en informatieavond zijn gepresenteerd.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Commentaarnota Vooroverleg en Inspraak worden de insprekers door middel van toezending van deze commentaarnota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

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 voorontwerpbestemmingsplan "1e Melmseweg"

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;

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

Reactie Provincie Utrecht:

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen goed, tijdig en veilig ontsloten te zijn en kunnen leiden tot een toenemende verkeersdruk elders in de regio. De toelichting op het bestemmingsplan geeft geen inzicht in een toenemende verkeersdruk elders in de regio. Met name het inzicht in eventuele noodzakelijke maatregelen op de aansluiting Nieuweweg/Grote Beer, Grote Beer/Rondweg West en -Oost en de aansluitingen met de A12 ontbreken. De provincie wil hierin alsnog inzicht verkrijgen. Indien blijkt dat hieruit maatregelen noodzakelijk zijn hanteert de provincie het veroorzakersprincipe.

Antwoord gemeente

De nieuwbouw omvat 180 woningen. In het verkeersmodel dat in 2009 voor het laatst is vastgesteld, zijn voor dit project 154 woningen opgenomen. Samen met de provincie zijn met ons verkeersmodel de afgelopen jaren diverse verkeersberekeningen gemaakt rondom beide aansluitingen van de A12. Voor de verkeerslichtenregeling bij de aansluitingen op de A12 maar ook bij de aanpassing van het kruispunt Grote Beer/Rondweg-west in juni 2013, is rekening gehouden met de komst van deze 154 woningen. De toename van het verkeer door het verschil van 26 woningen is beperkt: circa 15 autobewegingen extra in de spits per klokuur. Deze hoeveelheid extra autobewegingen is verwaarloosbaar in relatie tot de hoeveelheid auto's die daar rijden.

Reactie Waterschap Vallei en Veluwe:

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 1^e Melmseweg.

Antwoord gemeente

De reactie van het waterschap Vallei en Veluwe wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie vooroverleg:

De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan 10 inspraakreacties ingekomen, namelijk:

1. De heer J. Boor, Nieuweweg 209, 3905 LM Veenendaal;
2. De heer P.A.A. Roelofs, Nieuweweg 203, 3905 LL, Veenendaal;
3. De heer L.A. Pater Nieuweweg 207, 3905 LM, Veenendaal;
4. De heer A.J. Bos, Nieuweweg 211, 3905 LM, Veenendaal;
5. De heer G.C. van de Kamp, Nieuweweg 215, 3905 LM, Veenendaal;
6. De heer C. Boers, Nieuweweg 217, 3905 LM, Veenendaal;
7. Mevrouw Cimarosti, Nieuweweg 219, 3905 LM, Veenendaal;
8. De heer A. Mulder, Vlindertuin 33, 3905 LN, Veenendaal;
9. De heer J. van Dijk, Nieuweweg 227, 3905 LM, Veenendaal;
10. Comité Torenflats-Nee, p.a. de heer J. van Dijk, Nieuweweg 227, 3905 LM, Veenendaal

4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties zijn schriftelijk of via e-mail ingediend binnen de inspraaktermijn van 10 april t/m 22 mei 2013. De inspraakreacties worden daarom allemaal in behandeling genomen.

4.2 Inspraakreacties

De inspraakreacties 1 t/m 9 zijn van dien aard, gelijke strekking en omvang dat deze ingediende inspraakreacties hieronder onverkort zijn overgenomen en beantwoord. Inspraakreactie 10 is separaat behandeld met dien verstande dat waar parallellen zijn te trekken met de inspraakreacties 1 t/m 9 naar die beantwoording wordt verwezen.

Inspraakreactie 1 t/m 9

a) *Vooraf*

In 2006 is ons een stedenbouwkundig plan gepresenteerd wat veel kleinschaliger van aard was. Het aantal geprojecteerde woningen bedroeg toen totaal circa 150 woningen, waarbij 3 kleinere appartementengebouwen omzoomd werden door grondgebonden woningen. Wij zijn ervan uitgegaan dat dit plan ook daadwerkelijk tot uitvoer zou komen, omdat dit destijds zo wel gepresenteerd werd.

In 2009 is toen zonder verdere informatie naar de betrokkenen een structuurvisie opgesteld met een hoogteaccent van 45 m erin vermeldt. Dit leidt tot verwarring en een grote toename van het aantal woningen naar 183 woningen in totaal. Dat er rondom deze locatie woningen gebouwd gaan worden, dat is iets dat niet op weerstand stuit. Verhoging en versterking van de leefbaarheid is prima in onze gemeente en ook in de omgeving. Maar de massaliteit van het hoogbouwaccent is, mede in relatie tot de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg, zo'n wezensvreemd element op deze plek dat daardoor de sfeer in de omgeving van onze woning en daarmee ook het woongenot (geluidoverlast, verkeersbewegingen, inkijk, lichtinval, aantasting privacy, etc.) bijzonder ernstig wordt aangetast, daartegen maken we dan ook ernstig bezwaar.

b) *Status en inhoud Structuurvisie*

Van de zijde van sommige fracties is tijdens de raadscommissie vergadering van 22 januari jl. aangegeven dat de Structuurvisie de hoogte van het appartementencomplex toelaat en dat het plan daarmee dus niet in strijd is. Door de wethouder is blijkens het verslag gesteld dat de Structuurvisie een bindend document is. Dat laatste is pertinent onjuist! Een Structuurvisie is een document dat- in tegenstelling tot een bestemmingsplan - geen bindende werking heeft. Daarom is door de wetgever ook niet voorzien in een verplichte inspraakprocedure en is zelfs het indienen van een bezwaar en het instellen van een beroep tegen de inhoud van een structuurvisie niet mogelijk. Dat zal moeten gebeuren als de structuurvisie wordt vertaald in een bestemmingsplan. Dat moment is nu dus aangebroken. Als er al sprake is van enige binding dan is dat de zgn. "zelfbinding": het orgaan dat de structuurvisie vaststelt (i.c. de gemeenteraad) is er aan gebonden, met dien verstande dat er eenvoudig, maar wel gemotiveerd van kan worden afgeweken. Dat het hoogbouwaccent ook in de Structuurvisie staat vermeld, is derhalve voor uw college en de raad geen reden om daarom ook dat accent ook in die mate in een bestemmingsplan op te nemen! Voor de burger is het bestemmingsplan pas het plan om tegen eventuele voorgestelde ruimtelijke ingrepen bezwaar te maken. Dat wilden wij gezien de

discussie in de raadscommissie toch even aangeven om misverstanden bij uw college en de raad te voorkomen.

c) *Relatie exploitatieovereenkomst*

In de raadscommissie zijn ook vragen gesteld over de inhoud van de gesloten exploitatieovereenkomst. Van de zijde van het college is gesteld dat die overeenkomst een artikel bevat dat ontbinding mogelijk maakt indien de raad het bestemmingsplan niet "goedkeurt". Hieruit moge duidelijk worden dat uw college en te zijner tijd de raad nog alle ruimte heeft om het bestemmingsplan in ontwerp of in definitieve vorm niet in deze zin en dus anderszins op te stellen resp. vast te stellen. Het is overigens in ons land gebruikelijk dat dergelijke bepalingen in een exploitatieovereenkomst worden opgenomen en dat is blijkbaar ook in dit geval gebeurd. Datzelfde geldt voor het opnemen van een inspanningsverplichting (en dus géén resultaatsverplichting!) om het planologische proces te starten en af te ronden. Dus ook de exploitatieovereenkomst kan geen reden zijn om dit voorontwerpbestemmingsplan in de ontwerpfase niet te wijzigen en op de indertijd gemaakte plannen voor dit massale hoogbouwaccent terug te komen.

d) *Stedebouw/Massaliteit*

Het hoogteaccent op deze plek past absoluut niet bij de oorspronkelijke, nog aanwezige bebouwing aan de Nieuweweg. Mocht uw college en raad toch een hoog appartementencomplex ergens gerealiseerd willen zien, dan zou u kunnen overwegen dat complex dichterbij de A12 dan wel aan de overzijde van de rondweg te plaatsen.

e) *Stedenbouw/Stadsentree*

Op pag. 10 van de toelichting staat geschreven dat de stadsentree sterk bepalend is voor de eerste indruk die men krijgt van Veenendaal. En vervolgens valt op pag. 17 te lezen: "De locatie aan de 1e Melmseweg zal aan de bezoeker die bij dit kruispunt aankomt duidelijk kunnen maken dat er in Veenendaal ook gewoond wordt". Dit argument voor dit ongepaste hoogbouwaccent is bijna letterlijk uit de lucht gegrepen. Dat er in onze gemeente wordt gewoond moge bij de bezoeker ook nu reeds bekend zijn, zonder het massale complex op deze locatie. En mocht u op deze lokatie aan een wildvreemde bezoeker een echt goede eerste indruk van Veenendaal willen geven, dan zijn er toch andere mogelijkheden om dat te doen dan het neerzetten van een 45 m hoog appartementencomplex?

f) *Stedenbouw/Landmark*

Op pag. 23 van dezelfde toelichting geeft u aan dat een landmark op deze plek bijdraagt aan de herkenbaarheid en oriëntatie. Het is ons niet bekend dat op deze plek vele mensen in het verleden hun oriëntatie zijn kwijtgeraakt. Wij hebben tenminste in de decennia hiervoor nooit iemand moeten helpen met het wijzen van de weg. Ook de herkenbaarheid van Veenendaal is nu vanaf de A12 al meer dan voldoende gerealiseerd. Daar is dit hoge appartementencomplex als landmark absoluut niet voor nodig.

g) *Verkeerskundige aspecten*

Op pag. 28 van de toelichting staat geschreven dat ontsluiten van deze woningbouwontwikkeling via de Rondweg West door middel van een verkeersregel installatie verkeerstechnisch een slechte zaak is. En dat daarom ontsluiting via de Nieuweweg nodig is. Ook wordt het argument gebruikt dat bij ontsluiting via de rondweg de nieuwe woonwijk geheel geïsoleerd komt te liggen. Wij willen op het punt van het "verkeer" aangeven dat wij ook op het punt van verkeershinder ernstige aantasting van ons woongenot vrezen. Door de ontsluiting van de eensgezinswoningen én het appartementencomplex te realiseren via de 1e Melmseweg (Nieuweweg), zal verkeershinder die aan zij, voor en achterkant van onze woning ontstaat bijzonder hinderlijk zijn. Alle motorvoertuigen zullen dan letterlijk naast ons huis en achter onze achtertuin moeten rijden om via de 1e Melmseweg (Nieuweweg) de woonwijk te verlaten. Dat vinden wij onaanvaardbaar. Het moet ons inziens mogelijk zijn om een andere manier van ontsluiten te vinden voor de woonwijk (via de Rondweg). Daar komt nog bij dat er een parkeerdek wordt gesitueerd, wat al aangeeft dat er veel teveel woningen worden gebouwd ten opzichte van de beschikbare ruimte.

h) *Behoeftte aan appartementen/financiële aspecten*

In deze tijd van economische recessie past ook voor gemeenten een pas op de plaats waar het gaat om grootschalige realisering van appartementen. Elders in onze gemeente staan nu al meerdere appartementen leeg. Er is eenvoudigweg nu geen behoefte aan appartementen en in de nabije toekomst evenmin gezien de aanwezigheid van bestaande, leegstaande complexen.

Bovendien geeft de toelichting op pag. 9 aan dat onze gemeente een opvangfunctie heeft voor jongeren. Welnu, dan lijkt het ons - mocht die behoefte toch daadwerkelijk bestaan - dat bouwen van appartementen voor jongeren beter op een andere plek in onze gemeente kan plaatsvinden (bijv. dichterbij het centrum). "Bouwen voor leegstand" lijkt ons geen goed beleid in deze tijd van economische recessie, zeker nu economisch herstel op korte termijn niet waarschijnlijk is.

i) *Aantasting privacy*

In het voorliggende plan zou op korte afstand van onze woning een flat komen van 45 m hoogte. Het hoeft geen betoog dat door plaatsing van zo'n kolosaal appartementencomplex op zo'n korte afstand van onze woning het gedaan is met de privacy van onze woning en tuin. Het ging in de plannen van 2006 om totaal ca. 150 woningen en is nu sterk vergroot naar 183 woningen, daarbij is vreemd genoeg de oppervlakte gelijk gebleven. De inblik in woning en tuin door de mogelijke nieuwe bewoners van het appartementencomplex betekent nu dat ons woongenot op deze plek verdwijnt. Zoals gezegd nieuwbouw van woningen in onze woonomgeving is prima. Maar dit flatgebouw, met die hoogte op deze plek op zo'n korte afstand van onze woning vinden wij ongepast en onaanvaardbaar.

j) *Draagvlak*

In de vergadering van de raadscommissie is meermalen aangedrongen op verwerven van draagvlak. Het moge u uit andere stukken en reacties duidelijk zijn dat het draagvlak voor het hoogbouwaccent op deze lokatie ontbreekt!

k) *Planschade*

Alhoewel de kosten voor eventuele vergoeding en tegemoetkoming van planschade volgens het college niet ten laste van de gemeente komen maar door de ontwikkelaar zullen worden gedragen, willen wij nu al gezegd hebben dat - mocht het onderhavige plan ongewijzigd worden opgenomen in een door de raad vastgesteld bestemmingsplan - wij een verzoek om planschade bij uw college zullen indienen. De in opdracht van de ontwikkelaar door Oranjewoud uitgevoerde planschadeanalyse vinden wij qua bedragen voor onze woning volstrekt niet realistisch.

l) *Varianten*

De getoonde varianten van de hoogbouw bieden absoluut geen oplossing voor dit massale probleem. Wij hopen dat u als college het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan plan 1e Melmseweg drastisch zult aanpassen. En het ontwerpbestemmingsplan zodanig wilt vormgeven dat het ook werkelijk past in de omgeving en eveneens in deze tijd van economische recessie en de afwezigheid van behoefte aan nog meer nieuw te bouwen appartementencomplexen. De in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen gehanteerde motivering vinden wij dus ook volstrekt onvoldoende.

Antwoord gemeente

- a) In 2004 heeft het college en Gemeenteraad de uitgangspunten voor de ontwikkeling 1e Melmseweg vastgesteld.
In 2005 is een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar 'De Veense Poort', waarin is afgesproken dat de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Project 1e Melmseweg wordt onderzocht.
In 2006 heeft het college een stedenbouwkundig plan 1e Melmseweg vastgesteld en de raadscommissie RO en omwonenden van het plangebied geïnformeerd.
23 september 2008 heeft het college besloten een projectrealisatie overeenkomst aan te gaan met 'De Veense Poort Vastgoed BV'.
23 juni 2009 heeft het college besloten een nieuwe projectrealisatie overeenkomst op te stellen en het besluit van 23 september 2008, om een projectrealisatie overeenkomst aan te gaan met 'De Veense Poort Vastgoed BV' in te trekken. Dit vanwege de rechtsontwikkeling op het gebied van het Europese aanbestedingsrecht in relatie tot staatssteunaspecten en de fiscale consequenties van de beoogde grondrouting in de genoemde overeenkomst.
Het nu voorliggende geactualiseerde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan 2012, is nagenoeg gelijk aan het stedenbouwkundig plan uit 2006. Het verschil t.o.v. het plan uit 2006 is, dat uitvoering wordt gegeven aan d.d. 5 november 2009 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. In de structuurvisie is de locatie 1e Melmseweg aangemerkt als een woongebied met aan de noordzijde nabij entree A12, een stedenbouwkundig gewenst hoogte accent van maximaal 45 meter hoog.
In het nu voorliggende geactualiseerde stedenbouwkundig plan en voorontwerp bestemmingsplan

1e Melmseweg is hieraan invulling gegeven in de vorm van een hoogteaccent.

Conclusie:

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

- b) In het systeem van de wet is de structuurvisie hét afwegingskader- en referentiekader van het vaststellende bestuursorgaan - in dit geval de gemeenteraad – en dus een heel belangrijk politiek beleidsdocument. Het is het afwegingskader voor alle ruimtelijke relevante activiteiten en waarden, geeft een integrale ruimtelijke visie op de leefomgeving en gaat in op de ruimtelijke samenhang van de verschillende bestuursbesluiten. Het bevat dus zowel inhoudelijk ruimtelijk beleid als strategisch beleid voor het gebied waarop het betrekking heeft. Specifiek voor de 1^e Melmseweg is in de Structuurvisie Veenedaal 2025 (hierna: Structuurvisie) de ambitie neergelegd dat accenten bij de entrees aan de A12 maximaal 45 meter hoog mogen zijn. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat bij het toepassen van hogere bebouwing, deze goed moet aansluiten op de omgeving; zowel op de bebouwing als op de openbare ruimte. In de opzet van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) binden zoals inspreker structuurvisies het vaststellende bestuursorgaan en hebben zij primair een intern structurerende functie: het uitvoerende orgaan (college van B&W) zal bij het nemen van besluiten de Structuurvisie als leidraad nemen en in beginsel dienovereenkomstig handelen. Op deze manier wordt de eenheid van het ruimtelijk beleid bewerkstelligd. Het geeft andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven inzicht in de gedragslijnen die zij van de vaststellende overheid (gemeenteraad) kunnen verwachten. Ook de projectontwikkelaar kan een beroep doen op de rechtszekerheid. De bekendmaking en uiteindelijke vaststelling van de Structuurvisie betekent, dat dit document door de gemeenteraad bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden zal worden gehanteerd als referentiekader. Ook andere overheden moeten kunnen vertrouwen op dit kader als zij de Structuurvisie bij de ontwikkeling van hun beleid in beschouwing willen nemen. Voor de gemeenteraad impliceert dit dus, dat het bestuurlijk zeer zorgvuldig zal moeten handelen als het van het in de Structuurvisie geformuleerde beleid wil afwijken. In tegenstelling tot hetgeen inspreker stelt kan hier niet *eenvoudig* van worden afgeweken. In dit specifieke geval concretiseert het bestemmingsplan de uitgangspunten van de Structuurvisie, waarbij gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Die zorgvuldigheid zal er in ieder geval uit moeten bestaan dat een mogelijke afwijking van een goede (ruimtelijke) onderbouwning zal moeten zijn voorzien. Vooralsnog kan hier mede gelet op de economische uitvoerbaarheid van het plan geen sprake van zijn.

Conclusie:

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

- c) Inspreker stelt terecht dat er in de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar naast ontbindende voorwaarden ook inspanningsverplichtingen zijn opgenomen. Hieruit kan echter niet de conclusie worden getrokken dat het hier om 'zachte' afspraken gaat waar gemeente Veenedaal zich niet aan hoeft te houden. Bovendien is een exploitatieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar om onder andere de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplanplan te garanderen. Dat betekent dat wijzigingen in het bestemmingsplan (hoogbouwaccent) directe consequenties heeft voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Vooralsnog is hier geen sprake van.

Conclusie:

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

- d) Het accent staat niet in dezelfde bebouwingslijn als de woningen aan de Nieuweweg, maar erachter. Daarmee staat het gebouw "los" van de lintbebouwing. Het hoge gebouw richt zich op de Rondweg: hier past een gebouw van deze schaal om de entree van Veenendaal als woonplaats te markeren. Het gebouw markeert de overgang van de bedrijfsgebouwen aan de Rondweg West naar de woongebieden van Veenendaal en vormt de entree van het centrum van Veenendaal. De suggestie om het gebouw dichterbij de A12 te plaatsen geeft een zware geluidsbelasting: er kan dan niet in gewoond worden. Bovendien is het dan geen markering van de entree naar het centrum.

Conclusie:

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

- e) Er zijn veel soorten bezoekers: mensen die voor het eerst komen en mensen die vrijwel dagelijks Veenendaal bezoeken. Een stadsentree maakt duidelijk waar de stad of een bepaald gebied begint (en eindigt). De westelijke entree van Veenendaal is moeilijk te duiden: is het de afslag van de A12, Rondweg-west of de aansluiting van de Grote Beer op de Rondweg-west? Wat opvalt in de huidige situatie is, dat pas ten zuiden van de Grote Beer woningen staan c.q. de woongebieden van Veenendaal beginnen. Het accent markeert in die zin diverse zaken: het begin van de woongebieden van Veenendaal aan deze zijde van de stad, het gebouw markeert ruimtelijk de overgang van bedrijfsterreinen naar wonen en het markeert de aansluiting van de Grote Beer op de Rondweg West.

Conclusie:

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

- f) Oriëntatie is een ruim begrip. In stedenbouw en architectuur betekent het dat men zich kan oriënteren door gebouwen die men zich kan herinneren doordat zij afwijken van hun omgeving of doordat zij op enige wijze opvallen. En natuurlijk hoeft niemand te verdwalen als deze gebouwen niet aanwezig zijn. Markante gebouwen zijn een hulpmiddel bij de oriëntatie. Een landmark draagt bij aan de herkenbaarheid van een plek, een omgeving, een dorp of stad. De nieuwe aansluiting van de Rondweg West op de A12 draagt eveneens bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie. Het nieuwe landmark beoogt een op de volgende wijze bij te dragen aan de herkenbaarheid van Veenendaal (zie punt e): het begin van de woongebieden van Veenendaal aan deze zijde van de stad, het gebouw vormt ruimtelijk de overgang van bedrijfsterreinen naar het wonen en het markeert de aansluiting van de Grote Beer op de Rondweg West.

Conclusie:

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

- g) De Structuurvisie geeft aan dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Dit betekent dat er inderdaad extra verkeersbewegingen zullen zijn. Tenminste bij de nader uit te werken bestemmingen (uitwerkingsplan), zal uit geluidsberekeningen (wegverkeerslawaaai) moeten blijken dat de geluidsbelasting zowel onder de wettelijke norm blijft als ook aan het gemeentelijk geluidbeleid voldoet. Voor wat betreft de verkeersontsluiting: een enkele auto-ontsluiting (in twee richtingen) op de Nieuweweg aan de zuid-oostzijde van het plangebied lijkt op dit moment het meest realistisch. Hierbij onderkennen wij de problematiek van de bestaande situatie oftewel een profiel van 7,10 m¹. Het gewenste profiel voor een veilige ontsluiting, bestaat uit een profiel van 8,50 m¹, namelijk een rijbaan (5,00 m¹) en een voetpad (2,50 m¹) en groen (1,00 m¹). Hierbij zijn de volgende argumenten van belang, waarbij per onderstreept argument een korte toelichting is gegeven:
- I. huidig profiel is o.b.v. huidige intensiteit;
momenteel vindt er ook overleg plaats en zijn er ook stedenbouwkundige schetsen overlegd om

woningen op de achterpercelen te realiseren. Bovendien is er in de raadscommissie zelfs over aankoop van 10 woningen gesproken om hier uiteindelijk 30 woningen voor terug te laten komen. Dit genereert extra verkeersbewegingen en dus een grotere verkeersintensiteit.

II. huidig profiel is risico voor verkeersveiligheid;

met het huidig geprojecteerde profiel van 7,10 m¹ kunnen auto's elkaar weliswaar passeren, maar zodra het echter om grotere voertuigen gaat (bijv. auto vs een busje) is dit niet meer het geval. Één van de twee dient in dat geval voorrang te geven. Zodra dit plaatsvindt bij de Nieuweweg, kan dit tot verkeersonveilige situaties leiden. Hierbij zijn overigens de overige weggebruikers (langzaamverkeer) op dat moment nog buiten beschouwing gelaten.

III. langs het huidige profiel staan hagen op de erfgrens;

in vroeger tijden zijn er hagen op de erfgrens gerealiseerd. Deze hagen hebben inmiddels een dergelijke omvang/breedte dat deze de erfgrens ruimschoots overschrijden. Zodoende is het profiel in werkelijkheid smaller dan 7,10 m¹.

Ontsluiten op de Rondweg West en/of op de Nieuweweg aan de noordoostzijde van het plangebied zijn niet haalbaar en/of hebben negatieve bij-effecten (verkeersonveiligheid, sluiptverkeer). Wat wordt bevestigd in een nadere beschouwing van Royal HaskoningDHV¹.

Ieder ruimtelijk plan dient te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Een en ander conform ons beleid dat neergelegd is in de "Notitie Parkeernormen" vastgesteld (juli 2008). Dit beleid schrijft echter niet voor op welke wijze aan de parkeernorm moet worden voldaan. Juist in een stedelijk gebied waar de ruimte schaars is, kan een parkeergarage danwel een bovengronds parkeerdek die ruimtelijk goed wordt ingepast, uitkomst bieden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken met voldoende parkeerplaatsen. Hier kan dus niet uit worden afgeleid dat er sprake is van een 'teveel aan woningen'.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verkeersparagraaf in de toelichting en de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft het profiel van de ontsluiting 1^e Melmseweg op de Nieuweweg.

- h) Insprekers stellen terecht dat er op dit moment geen behoefte bestaat aan de bouw van appartementen. Dit blijkt zowel uit de Nota Wonen 2012 als de vast te stellen Nota Wonen 2013. Hierbij maken wij echter de kanttekening dat de planvorming voor de 1^e Melmseweg en de daarbij behorende afspraken met de ontwikkelaar al voor de onzekerheid over de economie, het pensioen, de arbeidsmarkt en de terughoudendheid van banken om hypotheek te verstrekken heeft plaatsgevonden. Verder merken wij op dat de Nota Wonen ieder jaar wordt geactualiseerd, omdat de woningmarkt (en de daarbij behorende behoefte) momenteel per jaar sterk fluctueert. Daarnaast heeft het bestemmingsplan een doorlooptijd van 10 jaar. Dat betekent dat met de bouwplannen voor de grondgebonden woningen én appartementen in het hoogteaccent uiterlijk eind 2023 dan wel begin 2024 moet zijn begonnen/ gerealiseerd. Wij verwachten dat op deze termijn de woningmarkt in z'n algemeenheid en voor appartementen in het bijzonder is aangetrokken. Zodoende verwachten wij dat op termijn het aanbod op deze locatie zal aansluiten bij de vraag binnen de planperiode.

Conclusie:

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

- i) Het aantal woningen is inderdaad toegenomen. Dit komt door dat het aantal gestapelde woningen is toegenomen. Het hoge gebouw staat ten noorden van de woningen aan de Nieuweweg. Dat betekent dat er geen overlast is door schaduwwerking. De mogelijke aantasting van de privacy proberen we op een aantal manieren te voorkomen:
- er komen voorzieningen (groen) op de zuidelijke erfgrens waardoor vanaf de lagere etages geen zicht op of in de tuin mogelijk is;
 - de appartementen op de hogere verdiepingen kijken niet zozeer in maar eerder over de achtertuinen;

¹ Royal HaskoningDHV, beoordeling ontsluiting 1^e Melmseweg, kenmerk MO-AF20130334, d.d. 13 juni 2013

- de mogelijkheid bestaat (zie onder I) om het hoogbouwaccent enigszins te draaien waardoor het zicht vanuit het gebouw met name gestuurd wordt richting het zuidwesten in plaats van het zuiden c.q. de achtertuinen. Als uit de consultatie zal blijken dat de Raadscommissie hiervoor opteert, zal het bestemmingsplan hierop moeten worden aangepast, alvorens tot vaststelling over te gaan.

Daarnaast is het zo dat het zicht voor een groot deel onderbroken wordt door elementen in de achtertuinen als gebouwen, opstallen, erfafscheidingen e.d.

Conclusie:

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

- j) Ook wij constateren dat er momenteel kritisch wordt gereageerd op het hoogbouwaccent, hoewel we bij de totstandkoming van de Structuurvisie hier geen signalen over hebben ontvangen. Wij zullen ons dan ook tot het uiterste inspannen om omwonenden van de 1^e Melmseweg vroegtijdig en volledig te informeren om zodoende meer draagvlak te krijgen. Wij zijn ons er echter van bewust dat dit slechts een beperkt middel is en dat wij voor het hoogbouwaccent ook géén draagvlak zullen krijgen. De ontwikkeling aan de 1^e Melmseweg bestaat echter niet alleen uit een hoogbouwaccent, maar ook uit grondgebonden woningen en een commerciële ruimte. Daarmee is niet alleen een belang voor bestaande bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners en de leefbaarheid van de directe omgeving. Dit betekent dat wij het belang van de bestaande bewoners moeten afwegen tegen het algemeen belang. Het algemeen belang hebben we hierbij laten prevaleren.

Conclusie:

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

- k) Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, waaronder bijvoorbeeld waardevermindering van de woning, als gevolg van deze ontwikkeling kan hiervoor binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek volgt echter een afzonderlijke procedure, waarbij ook een weging zal plaatsvinden over de mogelijke planschade die belanghebbenden lijden.

Conclusie:

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

- l) Tijdens de informatieavond van 6 februari hebben de bewoners gevraagd of er alternatieven mogelijk zijn voor de woontoren. Buro-oost is daarom gevraagd een aantal varianten voor de woontoren te onderzoeken. De 0-variant is de variant die is vastgesteld in het stedenbouwkundig plan en aan de bewoners op 6 februari is gepresenteerd, daarnaast zijn er de volgende varianten:
 - Variant IA; hierbij is de woontoren verlaagd met 2 bouwlagen en de bebouwing aan de Rondweg West is met 1 bouwlaag verhoogd;
 - Variant IB; hierbij wordt de woontoren met 4 bouwlagen verlaagd; bebouwing langs de Rondweg West wordt met 1 bouwlaag verhoogd en de eengezinswoningen aan de Nieuweweg worden appartementen in 4 lagen;
 - Variant IIA; hierbij is de gehele woontoren in zuidwestelijke richting gedraaid;
 - Variant IIB; bij deze variant worden alleen de balkons van de woontoren gedraaid in zuidwestelijke richting.

Wat ons betreft bieden de varianten mogelijkheden ten aanzien van de bezwaren die er leven over aantasting van het woongenot en/of privacy. Voor wat betreft de passendheid in de omgeving en de behoefte aan appartementen verwijzen wij naar onze voorafgaande antwoorden. Wij vinden het hoe dan ook jammer dat de inspanning van een variantenstudie niet tot een keuze heeft geleid bij de direct omwonenden. Hiermee blijft de 0-variant gehandhaafd.

Conclusie:

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

Inspraakreactie 10

a) *Landmark*

Wij hebben grote bedenkingen en bezwaren tegen het appartementencomplex van 45 meter hoog. Een landmark is niet nodig, als er al behoefte aan is dan hoeft dit niet in de vorm van een appartementencomplex van 45 meter hoog. Dit staat niet in de buurt en heeft absoluut geen aansluiting op de bestaande kleinschalige lintbebouwing aan de Nieuweweg. Dit grote massale gebouw zal afbreuk doen aan de privacy, leefomgeving en het woongenot van velen omwonenden.

b) *Parkeren*

Verder geeft uzelf al aan dat er te weinig ruimte is voor een dergelijk gebouw, daar er een parkeerdek moet worden gerealiseerd om aan de parkeerverplichting te voldoen. Als men al voor een oplossing gaat, waarom dan voor een goedkope en waarom geen normale parkeerkelder onder het maaiveld? Het feit dat u deze parkeergelegenheid aan het zicht probeert te onttrekken met éénzichtswoningen geeft al aan dat dit geen passende oplossing is.

c) *Invulling*

Commerciële ruimte op de begane grond vinden wij eveneens onbegrijpelijk, dit terwijl er in Veenendaal al genoeg leegstand is. Het bouwen naar behoefte zal een rare bijmaak hebben, dit omdat er geen vraag is naar appartementen en commerciële ruimte, de locatie waar men voornemens heeft een torenflat neer te zetten is gewoonweg te klein.

d) *Welstandscommissie*

Wat ons erg steekt in het verhaal is "de welstandscommissie vond het nodig".

e) *Stedenbouwkundig*

Feit blijft dat er in 2006 een ander stedenbouwkundig plan voorgelegd heeft compleet gepresenteerd op een gemeente avond, wat wel met wat haken en ogen ingebreed zou kunnen worden. Destijds ging het om ca. 150 woningen, nu gaat het om 183 woningen op dezelfde oppervlakte wat ontoelaatbaar is.

f) *Participatie*

De bewoners pas achteraf informeren over genomen beslissingen blijft een zeer vreemde gang van zaken in deze tijd en heeft daarom weinig met participatie te maken. Dat er nu informatie avonden worden gehouden is een stap in de goede richting, maar wel laat.

g) *Verkeer*

Al het verkeer zowel in als uitgaand alleen via de 1e Melmseweg laten plaatsvinden, vinden wij eveneens ontoelaatbaar, beter zou er gekeken moeten worden naar een oplossing via de Rondweg, waarbij men zeker zou moeten kijken naar een vergelijkbare situatie zoals de Salamander met uitweg op de Rondweg of Gelderse Blom, die ook niet uitkomt op de Buurtlaan, het lijkt ons niet dat deze wijk geïsoleerd kan worden genoemd.

h) *Begraafplaats*

Rest ons nog het punt van de begraafplaats, dit gaat ons toch wel aan het hart dat hier zo makkelijk overheen gestapt wordt. Het grote gebouw zal afbreuk doen op de privacy van de nabestaanden. Tevens blijft het onbegrijpelijk dat de gemeente nu kiest voor 2 locaties van begraven, terwijl men de mogelijkheid heeft dit centraal te houden in het kader van de kostenbesparing wilden wij dit wel gemeld hebben.

i) *Wokplaza*

Tenslotte staat er in het laatste verslag van de informatieavond ook positief nieuws en we citeren de wethouder: "er komt geen woontoren op het wokterrein". Kunnen we hieruit concluderen dat u kunt garanderen voor nu en in de toekomst dat op het perceel Nieuweweg 222 (Witte gebouw

Wokplaza) absoluut niet bang hoeven te zijn dat er een bestemmingsplan gewijzigd zal worden naar een bouwhoogte die hoger is dan huidig en veranderd in een appartementencomplex. Graag willen we dat nog even zwart op wit.

Antwoord gemeente

a) Zie inspraakreactie 1 t/m 9 onder d, e en f.

Conclusie:

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

b) Zie inspraakreactie 1 t/m 9 onder g.

Conclusie:

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

c) Dat de markt voor commerciële dienstverlening en de daarbij behorende ruimten onder druk staat is algemeen bekend. Het betreft hier echter een unieke locatie, waarbij in de directe omgeving (nog) geen commerciële ruimten beschikbaar zijn. Bovendien betreft het hier een relatief geringe omvang van de commerciële ruimte van 500 m². Zodoende bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat deze functie niet binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

Conclusie:

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

d) De gemeente Veenendaal is aangesloten bij Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN). Voor de WMMN is een gemeenschappelijke regeling afgesloten waarin ook Veenendaal participeert. De WMMN verzorgt de welstandsadvisering van 29 gemeenten in de provincie Utrecht; waaronder in Veenendaal. In de gemeentelijke Bouwverordening is een reglement van orde opgenomen omtrent welstand. Dit reguleert onder andere de samenstelling en benoeming, de taakomschrijving en de werkwijze van de commissie. Uit de advisering van de WMMN blijkt niet direct dat een hoogbouwaccent van 45 m¹ noodzakelijk is. Het hoogbouwaccent vloeit rechtstreeks voort uit de Structuurvisie. Zoals eerder gesteld heeft hier toentertijd een politiek-bestuurlijke afweging plaatsgevonden, waar het voorontwerpbestemmingsplan in de uitvoering invulling aan geeft.

Conclusie:

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

e) Zie inspraakreactie 1 t/m 9 onder d, e en f.

Conclusie:

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

f) Er zijn verschillende vormen van participatie te onderscheiden. Gemeente Veenendaal heeft er destijds voor gekozen de inspraakverordening toe passen voor een dergelijk besluit. Concreet betekend dit dat het ontwerpbesluit voor de Structuurvisie in de Veenendaalse Krant is gepubliceerd met de oproep hier op te reageren dan wel in te spreken binnen een termijn van zes weken. Helaas zijn op dit visiedocument slechts 9 zienswijzen ingediend door formele instanties.

Inwonenden van Veenendaal hebben hier geen gebruik van gemaakt.
Gelet op het bovenstaande willen we juist bij de planvorming van de 1^e Melmseweg en de ruimtelijk procedure die hier bij hoort u vroegtijdig en volledig informeren.

Conclusie:

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

g) Zie inspraakreactie 1 t/m 9 onder g.

Conclusie:

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

h) Zowel binnen het plangebied als daarbuiten - en met name voor de begraafplaats – geldt dat er (groen)voorzieningen komen of al aanwezig zijn die de privacy grotendeels waarborgen. Bovendien staat het hoogbouwaccent op een dusdanige afstand van de begraafplaats dat wij verwachten dat van aantasting van de privacy nauwelijks sprake zal zijn. De locatie 1^e Melmseweg hebben wij ook in ons onderzoek betrokken om in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende begraafruimte. Om hier in te kunnen voorzien is een gebied noodzakelijk van 5 hectare. Gemeente Veenendaal heeft binnen het plangebied 1^e Melmseweg slechts 1,3 hectare in eigendom. Een dergelijk oppervlak is zodoende niet toereikend.

Conclusie:

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

i) Deze uitspraak heeft de wethouder in relatie tot een ingediend principeverzoek voor het oprichten van een markant gebouw met een hoogte van maximaal 55 m¹ op het perceel Nieuweweg 222. Op 22 maart 2011 heeft het college van B&W dit verzoek al afgewezen. De secretaris van de Stichting Torenflat-nee is hier bij brief van 23 mei 2011 van op de hoogte gesteld. Naast het feit dat een dergelijk verzoek in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, past een dergelijk verzoek ook niet binnen de Structuurvisie. Zodoende lijkt tot 2025 (instandhoudingstermijn Structuurvisie) dan wel zoveel eerder dat een nieuwe structuurvisie wordt opgesteld een dergelijk verzoek niet haalbaar.

Conclusie:

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

4.3 Raadscommissie

4.3.1 Consultatie

Op 10 september 2013 is het concept ontwerpbestemmingsplan “1^e Melmseweg” en de concept commentaarnota vooroverleg en inspraak aan de raadscommissie ter consultatie aangeboden. Hierbij merken wij op dat het niet gebruikelijk is om de Raadscommissie te consulteren over een ontwerpbestemmingsplan. In dit specifieke geval heeft het college van B&W echter gemeend toch voor deze tussenstap te kiezen, omdat het college tegemoet wil komen aan de reacties die zijn gegeven op het hoogteaccent. Mede ook omdat bij wijzigingen in het plan de economische uitvoerbaarheid in het gedrang komt. Verder heeft één van de raadscommissieleden naar het resultaat van de inspraak gevraagd.

4.3.2 Oriëntatie – alternatieven

In voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan zijn in opdracht van de “Veense Poort” (hierna: ontwikkelaar) in totaal 4 alternatieven voor het basisontwerp van de hoogbouw op een rij gezet. De bijbehorende rapportage d.d. 11 april 2013 is al bijlage toegevoegd. De varianten 1A en 1B gaan weliswaar uit van een lager hoogteaccent, maar de plankwaliteit voor de rest van het te ontwikkelen gebied gaat hiermee, vanwege de hiervoor benodigde compenserende

maatregelen, sterk achteruit. Bovendien vormen deze alternatieven geen oplossing voor het genoemde gebrek aan privacy, omdat de aantasting van de privacy vooral verband houdt met de bouwlagen 3 t/m 6 en niet met de hoger gelegen bouwlagen.

Variante 2B is om economische redenen niet realiseerbaar omdat de bouwkosten sterk toenemen bij deze variant. Daarmee resteert variant 2A als serieus alternatief voor de uitgangsvariante.

4.3.3 *Haalbaarheid*

De haalbaarheid van het plan staat onder druk. Er is daarbij een sterke relatie tussen het te ontwikkelen bouwvolume en de economische haalbaarheid. Gemaakte afspraken met ontwikkelaar zijn gebaseerd op het volume volgens de uitgangsvariante. Een verlaging van de woontoren zal snel leiden tot een onhaalbaar plan. Bij een draaiing van de toren is dat iets minder snel het geval, mits 4 rijwoningen (die dan niet meer op de oorspronkelijke plek kunnen worden gebouwd) elders in het plan kunnen worden gecompenseerd. Zonder die compensatie komt de financiële haalbaarheid ook onder druk te staan.

4.3.4 *Standpunt*

Tijdens de consultatie van de Raadscommissie is duidelijk gebleken dat de raadscommissie géén voorkeur heeft voor variante 2A (gedraaide variante). De insprekers tijdens deze commissievergadering (mevrouw Van Dijk, Nieuweg 227 en mevrouw Boor, namens de Stichting Torenflat-Nee) hebben duidelijk te kennen gegeven tegen iedere vorm van hoogbouw te zijn. Ook variante 2A zien zij eerder als een verslechtering dan een verbetering ten opzichte van de 0-variante.

Alles overziende houdt het College voorkeur voor de uitgangsvariante, de zogeheten 0-variante.

4.4 **Conclusie inspraakreacties en consultatie Raadscommissie**

De inspraakreacties hebben er toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan op het verkeersaspect, en de bouwgrens met de bijbehorende hoogte parkeerkelder grenzend aan het perceel Nieuwegeweg gewijzigd wordt. Dit betreft zowel een actualisatie van de toelichting als een wijziging op de verbeelding

5. **Ambtshalve wijzigingen**

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een vooroverleg- of inspraakreactie is ingediend. Deze wijzigingen heeft de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

Het plan wordt ambtshalve op de onderstaande onderdelen gewijzigd. Voor alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen is weergegeven.

5.1 **De toelichting**

◆ **§ 3.3 (De ruimtelijke opzet)**

De gegevens voor de ruimtelijke opzet zijn geactualiseerd t.a.v. een opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden toestaan van een hogere bouwhoogte

◆ **§ 3.4 (De Planfacetten)**

De gegevens ten aanzien van parkeren en verkeer geactualiseerd.

◆ **§ 4.8 (Duurzaamheid)**

Ingevoegd vanwege het ontbreken ervan.

◆ **Hoofdstuk 7**

§ 7.1 (Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro) geactualiseerd aan de hand van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties.

§ 7.2 (Ontwerp ter inzage legging) toegevoegd vooruitlopend op de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

5.2 De planregels

- ◆ Bestemming 'Wonen – Uit te werken' aangepast.

5.3 De verbeelding

- ◆ Op diverse punten aangepast. Voor de exacte verwijzingen wordt verwezen naar de Staat van wijzigingen in paragraaf 6.

6. Staat van wijzigingen

6.1 Toelichting

1.	§ 3.4	De gegevens voor de ruimtelijke opzet zijn geactualiseerd t.a.v. een opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden toestaan van een hogere bouwhoogte voor: - grondgebonden woningen van 10 m ¹ naar 12 m ¹ ; - appartementenblokken van 15 m ¹ naar 18 m ¹ . Verder zijn de gegevens ten aanzien van parkeren en verkeer geactualiseerd.
2.	§ 4.8	Duurzaamheid Toegevoegd in zijn geheel toegevoegd vanwege het ontbreken ervan.
3.	§ 7.1	Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro geactualiseerd aan de hand van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties.
4.	§ 7.2	Ontwerp ter inzage legging Toegevoegd in zijn geheel toegevoegd vooruitlopend op de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

6.2 Planregels

1.	Artikel 6	<p>Wonen- uit te werken</p> <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>Toegevoegd g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' is het beleid gericht op de instandhouding van de bomen.</p> <p>6.2 Uitwerkingsregels</p> <p>Vervangen c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;</p> <p><i>voor</i></p> <p>c. bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat de beoogde planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor de relevante milieuaspecten (archeologie, bodem, water, flora en fauna, akoestiek e.d.) in de directe omgeving;</p> <p>Verwijderd d. bij de uitwerking rekening te houden met een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï;</p> <p>Toegevoegd e. Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van een hogere bouwhoogte voor: - grondgebonden woningen van 10 m¹ naar 12 m¹ - appartementenblokken van 15 m¹ naar 18 m¹.</p>
----	-----------	---

2.	Artikel 10	<p>Vrijwaringszone – molenbiotoop</p> <p>10.3 Bouwregels</p> <p>Vervangen</p> <p>Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de verbeelding als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden, dat de hoogte van een bouwwerk;</p> <p>a. binnen 100 m¹ tot de betreffende molen, niet meer mag bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;</p> <p>b. tussen 100 m¹ en 400 m¹ tot de betreffende molen niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, vermeerderd met de onder a bedoelde hoogte.</p> <p><i>voor</i></p> <p>Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de verbeelding als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden, dat:</p> <p>a. binnen een straal van 100 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek;</p> <p>b. binnen een straal van 100 tot 400 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen, vermeerderd met de onder a bedoelde hoogte.</p>
----	------------	---

6.3 Verbeelding

1.	Bestemming	<p>boogstralen bij de ontsluitingsweg 1^e Melmseweg mogelijk gemaakt (R=6) via uitbreiding van de bestemming Verkeer.</p> <p>profiel van 8,50 m¹ opgenomen voor de ontsluitingsweg binnen de bestemming 'Verkeer'.</p>
2.	Functieaanduiding	aanduiding opgenomen voor de houtwal
3.	Bouwvlak	<p>Gemengd – Uit te werken</p> <p>bouwvlak voor hoogbouwaccent verkleind om alleen de 0-variant van de hoogbouw mogelijk te maken.</p> <p>bouwvlak aan zuidzijde (grenzend aan Nieuweweg 229) aangepast aan werkelijke situatie parkeerdek.</p> <p>Bouwhoogte van parkeerdek aangepast van 6 m¹ naar 4 m¹.</p>