

Plannen Carrefour/ CSV Boompjesgoed

Commentaarnota inspraak

Inspraak plannen Carrefour, Boompjesgoed en Vijftien Morgen

Inleiding

Voor een drietal voorgenomen ontwikkelingen nabij het Boompjesgoed en Vijftien Morgen is inspraak opengesteld. Deze inspraak startte op 3 april 2013 met een publicatie op de gemeentepagina. Op 8 april 2013 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden en tot 9 mei 2013 konden reacties worden ingediend. De Inspraakreacties konden worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal.

Inhoud plannen

De eigenaar van het kantorencomplex Carrefour aan de Vijftien Morgen wil ongeveer 50 (starters)appartementen realiseren in een deel van het pand. Een groot deel van Carrefour, dat bestaat uit vijf bouwlagen, staat leeg sinds de bibliotheek eind 2010 naar De Cultuurfabriek verhuisde. Ook voor het naastgelegen terrein Boompjesgoed 14 is een plan ontwikkeld. Het gebouw waar voorheen de CSV gevestigd was, wordt gesloopt. Op deze locatie is woningbouw voorzien en een klein deel krijgt een commerciële functie. Beide locaties grenzen aan de Vijftien Morgen. Samenhangend met de nieuwe ontwikkelingen worden ook het wegtracé van de Vijftien Morgen en de inrichting van de aangrenzende parkeerplaatsen aangepast.

Reacties

Van de bijeenkomst op 8 april 2013 is een verslag gemaakt, waarin de mondelinge reacties zijn vastgelegd. Een deel van de reacties is tijdens de bijeenkomst beantwoord. Gedurende de inspraaktermijn zijn vijf schriftelijke reacties ontvangen. In deze nota worden de schriftelijke reacties en de niet tijdens de informatie bijeenkomst beantwoorde mondelinge reacties samengevat en becommentarieerd.

Overzicht inspraakreacties

Mondelinge reacties (uit verslag):

Bouwplannen (massa, locatie en functie)

- Wordt er wel daadwerkelijk een invulling gevonden voor de nieuwe commerciële functie op CSV locatie?
- Is het mogelijk om een achterpad bij hoekwoning Hollandia te creëren?
- Aanwezigen zijn positief over hoogte en uitvoering van het project herontwikkeling CSV locatie.

Verkeer

- Vraag: Zorgt de verlegging van de Vijftien Morgen niet voor nog meer problemen op hofje schuin tegen over nieuwe aansluiting Boompjesgoed (vooral lichthinder en toegankelijkheid Boompjesgoed met de auto)?
Antwoord: De verwachting is dat dit geen extra problemen oplevert. Juist doordat de aantakkingen (hofje en Vijftien Morgen) dichterbij elkaar komen te liggen ontstaat meer afslaand verkeer op dezelfde plek waardoor het makkelijker wordt om vanuit het hofje in te voegen.
- Vraag: Bij Patrimonium Woonstichting komen regelmatig vrachtauto's. Is dit na wijziging parkeerterrein Carrefour nog mogelijk?
Antwoord: Navraag bij Patrimonium Woonstichting leert dat er inderdaad vrachtwagens naar het terrein komen. Met enkele wijzigingen in het ontwerp blijft de Woonstichting goed bereikbaar voor vrachtauto's. Dit geldt zowel via de Vijftien Morgen als in de toekomst ook via het Spanjaardsgoed.
- Vraag: Toename verkeer Zeelandia?
Antwoord: Er wordt een indicatie gegeven voor de hoeveelheid extra verkeersbewegingen. Het aantal woningen dat via deze weg ontsloten wordt is circa 18. Gemiddeld levert een woning 4 voertuigbewegingen per dag op (heen of terug is 1 beweging). Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen dan ook met circa 72 bewegingen toe.

Reconstructie Boompjesgoed

- Vraag/opmerking: In de ontwerp sessies voor de reconstructie van het Boompjesgoed is gesproken over de situatie bij Hollandia Staete. Hieruit is voortgekomen dat de situatie zoveel mogelijk gehandhaafd zou blijven. In het huidige totaalbeeld is deze situatie toch gewijzigd. Antwoord: Bij de uitwerking zal opnieuw naar deze situatie gekeken worden en overleg worden gevoerd met een vertegenwoordiger van de bewoners van Hollandia Staete.

Parkeren

- Opmerking: Er is in de plannen sprake van een verminderde beschikbaarheid van openbare parkeerplaatsen bij het gebouw Carrefour:
Antwoord: Er wordt een afspraak gemaakt met de vier partijen in de strook tussen Vijftien Morgen en Spanjaardsgoed, de eigenaar van Carrefour en de gemeente. Een andere indeling van de privé parkeerplaatsen wordt onderzocht. Ook wordt onderzocht of de openbaarheid van de parkeerplekken na zoveel jaar zomaar kan worden beëindigd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie van Axius Advocaten (nummer 1).

Overig:

- Vraag: Verzoek om de bankjes bij Hollandia een (nieuwe) plek te geven.
Antwoord: Bij de planuitwerking zal onderzocht worden of dit mogelijk is.

Schriftelijke inspraakreacties:		
Nrs.:	Indiener	Onderwerp/inhoud
1	Axius Advocaten & Mediators namens Christelijk Gereformeerde Bethelkerk te Veenendaal	Negatieve gevolgen voor parkeergelegenheid als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen
2	Mark Swamborn, Sportschool van der Velde, Spanjaardsgoed 5 te Veenendaal	Negatieve gevolgen voor parkeren, verkeersveiligheid en zichtbaarheid als gevolg van voorgenomen herinrichting parkeerterrein
3	De kerkenraad van de Adventkerk, Vijftien Morgen 51 te Veenendaal	Negatieve gevolgen voor parkeergelegenheid als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen
4	Henk Drost, Hollandia 167 te Veenendaal	Verzoek om achteruitgang mogelijk te maken.
5	Patrimonium Woonstichting, Boompjesgoed 20 te Veenendaal	Verzoek om aandacht voor parkeergelegenheid en bereikbaarheid
6	H. Niemantsverdriet, Boompjesgoed 221.	Parkeerregime in hofje Boompjesgoed/Dillewijnen

INSPRAAK

Inspraakreactie 1

Axius Advocaten & Mediators namens Christelijk Gereformeerde Bethelkerk te Veenendaal.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker stelt dat er, gelet op de parkeernorm, 175 parkeerplaatsen moeten bestaan voor de Bethelkerk. De gemeente heeft in het verleden privaatrechtelijke afspraken gemaakt ten behoeve van aanleg en onderhoud van 200 parkeerplaatsen. De toen beoogde functies maakten dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk. Met de beoogde functie wonen is uitwisseling van de parkeerplaatsen niet mogelijk omdat de parkeerplaatsen tegelijkertijd worden benut. Inspreker (en de sportschool) maken aanspraak op de afspraken die de gemeente met de toenmalige ontwikkelaar heeft gemaakt.

Inspreker stelt de vraag of de beoogde ontwikkeling op het CSV-terrein niet een te zware belasting op de (parkeer)voorzieningen rondom het gebouw Carrefour.

Reactie gemeente:

De beoogde ontwikkelingen in dit gebied houden geen vermindering in van het bestaande aantal parkeerplaatsen in dit gebied. Wel zal er een herschikking plaatsvinden. De beoogde ontwikkeling op het CSV-terrein zal geen extra druk op de parkeervoorzieningen leggen omdat binnen dit project in de eigen parkeerbehoefte zal (moeten) worden voorzien. Daarbij is sprake van de meest actuele (verhoogde) parkeernorm.

Niet gesteld kan worden dat de gemeente verantwoordelijk is voor het aanwezig zijn van de parkeervoorzieningen volgens de parkeernormen voor de Bethelkerk. Dit is namelijk in principe een verplichting voor de veroorzaker van de behoefte. Daarbij is de stelling van inspreker dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt over 200 parkeerplaatsen niet correct. Bij de vergunningverlening en in de contracten tussen de voormalige eigenaar van het gehele terrein Carrefour / Patrimonium / Bethelkerk zijn afspraken gemaakt over 80 openbare parkeerplaatsen (parkeerterrein ten noorden van de Vijftien Morgen) en 60 parkeerplaatsen bij het Carrefour complex. Bij de bouw van een tweede kantoorgebouw zouden nog eens 60 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit tweede kantoorgebouw is echter nooit gerealiseerd. In de plaats daarvan zijn de kerk en het kantoor van Patrimonium gerealiseerd. Bij het kantoorgebouw van Patrimonium zijn extra eigen parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ook kan voor de Bethelkerk niet gerekend worden met de huidige parkeernorm. De bouwvergunning dateert uit de begin jaren 80. Op dat moment gold een andere norm. Het autogebruik van de kerkbezoekers is echter wel toegenomen. Het principe hierbij is dat de veroorzaker zelf een oplossing moet zoeken voor haar parkeervoorzieningen.

Echter in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen is het zeer gewenst de parkeersituatie van het gehele gebied te bezien. Het door inspreker gestelde over het dubbelgebruik is juist. De woonfunctie van het gebouw Carrefour zal betekenen dat minder uitwisseling kan bestaan met de parkeerbehoefte ten behoeve van het kerkgebouw. Het voorzien in de parkeerbehoefte voor beide kerken in dit gebied is een knelpunt. Reden waarom met de ontwikkelaar/eigenaar van het gebouw Carrefour is gesproken. In dit gesprek is afgesproken dat de bij het gebouw behorende parkeerplaatsen, ook in de nieuwe situatie, een openbaar karakter zullen houden en derhalve uitwisselbaar zullen blijven voor andere gebruikers dan bewoners en bezoekers van het gebouw Carrefour. Deze afspraak wordt ook in de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd.

Naar aanleiding van de vragen over de parkeervoorzieningen is een uitgebreide analyse gemaakt naar de huidige en toekomstige parkeersituatie in het gebied tussen de Industrielaan en de Vijftien Morgen. Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat er momenteel op zondag sprake is van een parkeerprobleem veroorzaakt door beide kerken. Ten opzichte van de vergunde situatie is het autogebruik toegenomen waardoor de extra druk is ontstaan. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de veroorzakers zelf. De gemeente zal gezien het belang voor de omgeving hierin wel actief meezoeken naar oplossingen. Hierover zal met beide kerkbesturen nader overleg voor worden gevoerd.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het wijzigen van de plannen. Wel heeft de eigenaar/ontwikkelaar van het Carrefour gebouw aangegeven dat de bij het gebouw behorende parkeerplaatsen, ook in de nieuwe situatie, een openbaar karakter zullen houden en derhalve uitwisselbaar zullen blijven voor andere gebruikers dan bewoners en bezoekers van het gebouw Carrefour. Dit wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Inspraakreactie 2

Mark Swamborn, Sportschool van der Velde, Spanjaardsgoed 5 te Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Voor inspreker geeft de wijziging van de inrichting van het parkeerterrein Carrefour zorgen. Gevreesd wordt voor vermindering van het aantal parkeerplaatsen, verminderde zichtbaarheid, verminderde veiligheid en hinder als gevolg van de situering van de uitgang van de afgesloten parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Met inspreker is naar aanleiding van deze reactie gesproken waarbij ook de plannen voor de westzijde van zijn perceel zijn meegenomen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen gewaarborgd blijft. Wel vraagt een eventueel te introduceren parkeerregime afstemming met de behoefte vanuit de sportschool. Mocht dit aan de orde zijn, dan wordt dit meegenomen en besproken. Ten aanzien van de overige punten heeft een nadere toelichting op de plannen de inspraakreacties weggenomen. Wel wordt het ontwerp voor de Vijftien Morgen op enkele punten aangepast.

Conclusie:

Op enkele punten wordt het ontwerp van het parkeerterrein aangepast. Verder geeft dit geen aanleiding om de bestemmingsplannen voor Carrefour en de voormalige CSV school aan te passen.

Inspraakreactie 3

De kerkenraad van de Adventkerk, Vijftien Morgen 51 te Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

De kerkenraad maakt ernstig bezwaar tegen het niet meer voor kerkgangers beschikbaar komen van de parkeerplaatsen bij het gebouw Carrefour. Inspreker verzoekt dringend het aantal openbare parkeerplaatsen rondom de te verleggen Vijftien Morgen niet te verminderen.

Reactie gemeente:

Zie hiervoor de reactie op inspreker Axius Advocaten & Mediators namens Christelijk Gereformeerde Bethelkerk te Veenendaal (nummer 1)

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het wijzigen van de plannen. Wel heeft de eigenaar/ontwikkelaar van het Carrefour gebouw aangegeven dat de bij het gebouw behorende parkeerplaatsen, ook in de nieuwe situatie, een openbaar karakter zullen houden en derhalve uitwisselbaar zullen blijven voor andere gebruikers dan bewoners en bezoekers van het gebouw Carrefour. Dit wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Inspraakreactie 4

Henk Drost, Hollandia 167 te Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Verzoekt om een achteruitgang van zijn perceel te creëren

Reactie gemeente:

De gevraagde ontsluiting kan en zal in het plan worden meegenomen.

Conclusie:

Reactie geeft aanleiding tot aanpassing van plan.

Inspraakreactie 5

Patrimonium Woonstichting, Boompjesgoed 20 te Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Staan positief tegen voorgenomen bestemmingswijziging en vragen daarbij aandacht voor bereikbaarheid van hun perceel.

Reactie gemeente:

Met enkele wijzigingen in het ontwerp blijft Patrimonium goed bereikbaar voor vrachtauto's. Dit geldt zowel via de Vijftien Morgen als in de toekomst ook via het Spanjaardsgoed.

Conclusie:

Met uitzondering de ontwerpaanpassingen in het parkeerterrein voor het Carrefour-gebouw zorgt deze inspraakreactie niet voor aanpassingen van de plannen.

Inspraakreactie 6**Samenvatting inspraakreactie:**

Verzoekt om betrokkenheid bij eventuele instelling van een parkeerregime in hofje Boompjesgoed/Dillewijnen.

Reactie gemeente:

Indien en zodra dit aan de orde komt worden de omwonenden en eventuele andere belanghebbenden geïnformeerd en betrokken in de besluitvorming.

Conclusie:

Reactie geeft geen aanleiding voor wijziging van plannen.
