

Bestemmingsplan 't Boveneind - Pampagras

Commentaarnota zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Inhoud van deze nota
- 1.2 Procedure
- 1.3 Leeswijzer

2. Zienswijze

- 2.1 Zienswijze
- 2.2 Ontvankelijkheid zienswijze
- 2.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie

3. Wijziging als gevolg van de zienswijze

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijze-fase van het ontwerpbestemmingsplan ‘t Boveneind - Pampagras’. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling voor de herontwikkeling van de locatie van ‘t Boveneind – Pampagras tot woon-zorggebied. In de nieuwe situatie zullen er maximaal 135 zorgwoningen, 175 zelfstandige seniorenwoningen in het sociale huursegment, 43 reguliere appartementen in het koopsegment en 10 grondgebonden woningen zijn gerealiseerd.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in deze nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de planprocedure;
- een overzicht van de zienswijze en de beantwoording van deze reactie.

1.2 Procedure

Het ontwerp –bestemmingsplan ‘t Boveneind – Pampagras’ heeft met ingang van 21 maart 2019, zes weken ter inzage gelegen (dus tot en met 1 mei 2019). Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de gemeentepagina in de Rijnpost, in de Staatscourant en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke (en ontvankelijke) zienswijze ontvangen.

De gemeenteraad van de gemeente Veenendaal is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplanplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan moeten worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerp - uitwerkingsplan naar voren heeft gebracht bij het college. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is overigens samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend, namelijk door:

2.2 Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is digitaal ingediend binnen de gestelde reactietermijn. De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijze

De zienswijze is hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze

Het nieuwe appartementengebouw gesitueerd aan de Kleine Beer zou volgens het bestemmingsplan 19 meter hoog mogen worden bestaande uit 5,5 bouwlagen. In het bestemmingsplan Woongebieden 2018 mag een hoofdgebouw 6 tot 16 meter bedragen. In de huidige plannen wordt dit ruim overschreden en ook bestaande gebouwen bestaan uit 5 bouwlagen met een maximale hoogte van 16 meter. Graag zouden wij dan ook zien dat de eis van 5 bouwlagen maximaal een harde eis is en niet hoger dan 16 meter. Ook ten aanzien van de omliggende bebouwing aan de Sterrenwacht en Kleine Beer. In een mondeling overleg heeft de indiener van de zienswijze aangegeven dat zijn bezwaren met name gericht zijn op het afwijken van maatvoeringseisen zoals die zijn de aangegeven in de door de raad vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders. Naast de bouwhoogte doelt reclamant ook op de in de kaders gestelde eis dat de rooilijn van de nieuwbouw op 45 meter afstand van de bebouwing van de Sterrenwacht ligt, terwijl in onderhavig bestemmingsplan niet aan deze eis wordt voldaan.

Reactie Gemeente

De maximale bouwhoogte van het nieuw geprojecteerde appartementengebouw nabij de Kleine Beer is in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad op 19 meter gesteld. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze maximale hoogte te ruim is gesteld. De voorgenomen bebouwing zal onder de 16 meter blijven. Er is daarmee geen aanleiding een hogere maximale bouwhoogte mogelijk te maken. De bouwhoogte van het gebouw kan in het vast te stellen bestemmingsplan worden teruggebracht tot 16 meter. Dit is in overeenstemming met de door de raad op 12 april 2017 vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders. Met betrekking tot de afstand van de nieuwbouw tot aan de Sterrenwacht wordt inderdaad afgeweken van het bestemmingsplan Woongebieden 2018. Een motivering daartoe is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is vermeld dat bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan zo veel als mogelijk rekening is gehouden met de geschetste ruimtelijke kaders uit het document 'Ruimtelijke en programmatische kaders locatie 't Boveneind en Pampagras', zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Zo fungeert het binnenterrein als openbaar verblijf- en ontmoetingslocatie, is er een onderscheid tussen de bebouwing langs het lint (Prins Bernhardlaan) en de centrumring (Kleine Beer), zijn de watergangen en waardevolle bomen zo veel als mogelijk gehandhaafd, is de entree zichtbaar en herkenbaar geplaatst langs de Prins Bernhardlaan en is er sprake van een afwisseling van groen en bebouwing. Om tot een haalbaar plan te komen, voldoende parkeerplaatsen te realiseren en voldoende ruimte te reserveren voor het groen, is gebleken dat niet geheel wordt voldaan aan de vooraf gestelde kaders. Ten gunste van de open bebouwingsstructuur en het groene karakter is aan de Prins Bernhardlaan niet gekozen voor langgerekte bebouwing in de rooilijn, maar een los bouwvolume in aansluiting op de situering van de Bernhardflat. **Aan de zijde van de Kleine Beer is het bouwvolume zo geplaatst dat aan de binnenzijde een aantrekkelijk gebied gemaakt kan worden en aan de buitenzijde het karakter van de Kleine Beer in stand blijft.** De afstand tot de bebouwing aan de Sterrenwacht is daarmee van de beoogde 45 meter teruggebracht naar ruim 40 meter. Het effect daarvan is een verbetering van de algehele kwaliteit van het plangebied en daarmee ook de omgeving. De afwijking ten opzichte van de kaderstelling is daarmee verklaard en naar onze mening voldoende gemotiveerd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze [REDACTED] wordt voorover deze betrekking heeft op de bouwhoogte van de geprojecteerde bebouwing langs de Kleine Beer, gegrond geacht. De zienswijze ten aanzien van de afstand van de bebouwing tot de bebouwing aan de Sterrenwacht wordt niet gegrond geacht. Aan het gegronde gedeelte van de zienswijze kan worden tegemoet door aanpassing

van het vast te stellen bestemmingsplan, waarbij de maximale hoogte van het betreffende bouwvlak wordt teruggebracht tot 16 meter.

3. Wijziging als gevolg van de ingediende zienswijze

De verbeelding wordt al volgt gewijzigd.

- Aanpassing (verlaging) van de maximale bouwhoogte voor het bouwvlak voor het aan de Kleine Beer geprojecteerde appartementengebouw, van 19 naar 16 meter.

4. Ambtshalve wijzigingen op basis van stedenbouwkundige optimalisatie

Op basis van een stedenbouwkundige optimalisatie zijn er aanpassingen aan de verbeelding opgenomen zoals het verbreden van bouwblokken en het toevoegen van de bestemming verkeer aan de zijde van het Pampagras.