

BESTEMMINGSPLAN “Dragonder oost”

Commentaarnota zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Inhoud van deze nota	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	3
1.4 Niet-geanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen	3
2. Reacties en zienswijzen	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Zienswijzen	3
2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen	3
2.4 Zienswijzen	4
3. Staat van wijzigingen	8
3.1 Planregels	8
3.2 Verbeelding	8

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan "Dragonder oost". Het bestemmingsplan "Dragonder oost" voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de woonwijk "Dragonder oost".

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

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Dragonder oost" heeft met ingang van 13 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de Veenendaalse Krant, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 5 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die allemaal voor behandeling in aanmerking komen.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen ontvankelijk en gegrond zijn. De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd in te spreken over het raadsvoorstel op de zogeheten beeldvormende vergadering om hun zienswijze nader toe te lichten.

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 bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. 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 ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad. 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 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg en de schriftelijke zienswijzen zijn verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn overigens samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de Staat van Wijzigingen.

Hoofdstuk 3 tenslotte bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en actualisatie van beleid en regelgeving.

1.4 Niet-geanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen

Het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan de raad gehouden is om een zienswijze in een zienswijzennota te anonimiseren. Het anonimiseren van deze zienswijzen is om die reden dan ook achterwege gelaten.

2. Reacties en zienswijzen

2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) is het ontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. Daarbij is gevraagd om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Fysieke leefomgeving;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;

Alle ingekomen zienswijzen zullen in de volgende paragraaf worden behandeld.

2.2 Zienswijzen

Er zijn negen zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht
2. Patrimonium Woonstichting, de heer P. de Vrije, Boompjesgoed 20
3. R. van Planteringen, Nobelstraat 10
4. F.C. Grandia, Herautenweg 19, zienswijze mede ondertekend door bewoners Herautenweg 15 t/m 27
5. I. Blok, Lansiersweg 23, zienswijze mede ondertekend door bewoners Lansiersweg 15 t/m 29
6. M. Benthin, Erasmusstraat 6
7. R.J. Schlingmann, Erasmusstraat 8
8. M.H.W. Mikhail, Thomas Morestraat 7
9. M.M. Penninks, Erasmusstraat 4

2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 13 juni tot en met 24 juli 2013. De zienswijzen voldoen aan de daaraan te stellen eisen en dienen in behandeling te worden genomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

2.4 Zienswijzen

Zienswijze 1

Provincie Utrecht

Schriftelijke zienswijze, per mail van 21 juni 2013, ingekomen (21 juni 2013)

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Utrecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

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

Het waterschap en de Gasunie hebben een reactie gegeven. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Patrimonium Woonstichting, P. de vrije

Schriftelijke zienswijze, per brief van 8 juli 2013 (ingekomen 9 juli 2013).

De woningen aan de Nobelstraat 6 t/m 12 en 5 t/m 15 en Sadatstraat 33 t/m 39 zijn groeiwoningen. Deze groeiwoningen kunnen, naar mate de persoonlijke situatie aan ruimtebehoefte van bewoners veranderd, aangepast worden. Deze woningen zijn daarom gebouwd met een flexibel bouwsysteem. Hierdoor kunnen de achtergevels verplaatst worden wanneer de woningen worden uitgebreid. Ook is de fundering van deze woningen al aangelegd voor toekomstige uitbreidingen. De groeiwoningen zijn hierdoor levensloopbestendig. Binnen het huidige bestemmingsplan is dit mogelijk. Binnen het ontwerp bestemmingsplan zijn de mogelijkheden van deze groeiwoningen verdwenen. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 10 naar 12 meter;
- maak een duplexwoning mogelijk;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter;
- maak dakterras mogelijk;
- verhoging bouwhoogten aan- en uitbouwen, zodat aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

De herziening van het bestemmingsplan Dragonder oost betreft het actualiseren van het bestemmingsplan. Bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan wordt op bovengenoemde punten aangepast. Zeker gezien het feit dat door deze aanpassing de woningen levensloopbestendig blijven, iets wat in Veenendaal juist bevorderd wordt (levensloopbestendig bouwen).

De bouwhoogte voor aan- en bijgebouwen is bepaald in artikel 8.2.4. De bouwhoogte is bepaald op 3.10 meter. Deze bouwhoogte is gebaseerd op de bepalingen uit het Bouwbesluit, want met een bouwhoogte van 3.10 meter kan de vrije hoogte van 2.60 gegarandeerd worden en wordt daarmee aangesloten op de bestaande bebouwing. De voorgestelde verhoging wordt niet overgenomen.

Conclusie

De door reclamant 2 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee deels gegrond geacht.

Zienswijze 3

R. van Planteringen

Schriftelijke zienswijze, per brief 24 juni 2013 (ingekomen 25 juni 2013)

De woningen aan de Nobelstraat 6 t/m 12 en 5 t/m 15 en Sadatstraat 33 t/m 39 zijn groeiwoningen. Deze groeiwoningen kunnen, naar mate de persoonlijke situatie aan ruimtebehoefte van bewoners veranderd, aangepast worden. Deze woningen zijn daarom gebouwd met een flexibel bouwsysteem. Hierdoor kunnen de achtergevels verplaatst worden wanneer de woningen worden uitgebreid. Ook is de fundering van deze woningen al aangelegd voor toekomstige uitbreidingen. De groeiwoningen zijn hierdoor levensloopbestendig. Binnen het huidige bestemmingsplan is dit mogelijk. Binnen het ontwerp bestemmingsplan zijn de mogelijkheden van deze groeiwoningen verdwenen. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 10 naar 12 meter;
- maak een duplexwoning mogelijk;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter;
- maak dakterras mogelijk;
- verhoging bouwhoogten aan- en uitbouwen, zodat aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

Zie reactie 2.

Conclusie

De door reclamant 3 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 4

F.C. Grandia

Schriftelijke zienswijze, per brief van 24 juni 2013 (ingekomen 25 juni 2013), en aangevuld op 22 juli 2013.

De geluidswalwoningen zijn gebouwd tegen de geluidswal aan. De achtertuin ligt aan deze zijde. Als gevolg van de toegenomen drukte op de Rondweg Oost is de achtertuin niet te gebruiken, als gevolg van het verkeerslawaai. Het balkon aan de voorzijde is juist zeer goed te gebruiken. Alleen is het balkon aan de krappe kant. Reclamanten verzoeken dan ook om het bestemmingsplan aan te passen zodat de balkons vergroot kan worden van 1.7 meter naar 3.5 meter. Dit om zo het woongenot te kunnen vergroten.

Reactie gemeente

Uit de zienswijzen blijkt dat er bij de bewoners van de geluidswalwoningen een grote behoefte is aan een groter balkon aan de voorzijde van de woning. Uit de praktijk dat de balkons aan de voorzijde intensiever gebruikt worden dan voorzien. Wij achten het vergroten van de balkons acceptabel, mits er geen uitbreiding plaats vindt op de begane grond. De gewijzigde regels sluiten hier op aan. Daardoor is de vergroting van de balkons stedenbouwkundig aanvaardbaar. Naast deze planologische toets zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning ook een welstandtoets plaats vinden. Een eenduidig ontwerp zal daarbij van belang zijn.

Conclusie

De door reclamant 4 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee deels gegrond geacht.

Zienswijze 5

I. Blok

Schriftelijke zienswijze, per brief van 17 juli 2013 (ingekomen 17 juli 2013).

De geluidswalwoningen zijn gebouwd tegen de geluidswal aan. De achtertuin ligt aan deze zijde. Als gevolg van de toegenomen drukte op de Rondweg Oost is de achtertuin niet te gebruiken, als gevolg van het verkeerslawaaï. Het balkon aan de voorzijde is juist zeer goed te gebruiken. Alleen is het balkon aan de krappe kant. Reclamanten verzoeken dan ook om het bestemmingsplan aan te passen zodat de balkons vergroot kan worden van 1.7 meter naar 3.5 meter. Dit om zo het woongenot te kunnen vergroten.

Reactie gemeente

Zie reactie 4.

Conclusie

De door reclamant 5 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 6

R.J. Schlingmann

Schriftelijke zienswijze, per brief van 24 juni 2013 (ingekomen 2 juli 2013) 2013.

De kavels zijn gekocht onder bepaalde voorwaarden, die waren gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan beperken deze rechten. Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de voorwaarden waaronder de vrije kavels zijn verkocht. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 12 naar 17 meter;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter.

Reactie gemeente

Uit de inventarisatie van het geldende bestemmingsplan en de verkoopvoorwaarden is gebleken dat deze kavels niet goed zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwrechten beperkt. Met het nieuwe bestemmingsplan willen wij juist de bestaande (bouw)rechten vastleggen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, ook voor de andere vergelijkbare percelen (Erasmusstraat 2 t/m 18 en Thomas Morestraat 1 t/m 9).

Conclusie

De door reclamant 6 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 7

M. Benthin

Schriftelijke zienswijze, per brief van 14 juli 2013 (ingekomen 17 juli 2013)

De kavels zijn gekocht onder bepaalde voorwaarden, die waren gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan beperken deze rechten. Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de voorwaarden waaronder de vrije kavels zijn verkocht. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 12 naar 17 meter;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter

Reactie gemeente:

Zie reactie 6.

Conclusie

De door reclamant 7 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 8

M.H.W. Mikhail

Schriftelijke zienswijze, per brief van 7 juli 2013 (ingekomen 16 juli 2013)

De kavels zijn gekocht onder bepaalde voorwaarden, die waren gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan beperken deze rechten. Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de voorwaarden waaronder de vrije kavels zijn verkocht. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 12 naar 17 meter;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter

Reactie gemeente:

Zie reactie 6.

Conclusie

De door reclamant 8 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 9

M.M. Penninks

Schriftelijke zienswijze, per brief van 23 juli 2013 (ingekomen 24 juli 2013)

De kavels zijn gekocht onder bepaalde voorwaarden, die waren gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan beperken deze rechten. Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de voorwaarden waaronder de vrije kavels zijn verkocht. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Diepte van het bouwvlak vergroten van 12 naar 17 meter;
- verhoog de maximale bouwhoogte van 10 naar 11 meter

Reactie gemeente:

Zie reactie 6.

Conclusie

De door reclamant 9 ingediende zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

3. Staat van wijzigingen

3.1 Planregels

1.	Artikel 8	'Wonen' Onder 8.2.3 h is toegevoegd dat de zijdelings afstand tot de perceelgrenzen 2 meter bedraagt. Planregels aangepast conform zienswijzen bij onderwerp 4
2.	Artikel 8	'Wonen' Onder 8.2.4 uitbreiding woning aan voorzijde (balkon) wordt de maximale diepte balkon 3.5 meter (in plaats van 1.8 meter). Planregels aangepast conform zienswijzen bij onderwerp 3

3.2 Verbeelding

1.	Aanduiding	Aanduiding "sba-ag" toegevoegd voor de percelen aan Nobelstraat 6 t/m 12 en 5 t/m 15 en de Sadatstraat 33 t/m 39 om zo tevens duplexwoningen mogelijk te maken. Aanduiding aangepast conform zienswijzen bij onderwerp 2.
2.	Bouwvlak	<ul style="list-style-type: none">• Bouwvlakken voor de percelen Erasmusstraat 2 t/m 18 en Thomas Morestraat 1 t/m 9 aangepast aan bouwvlakken zoals geschetst in verkoopovereenkomsten. De bouwvlakken krijgen een diepte van 17 meter (in plaats van 12 meter). Aangepast conform zienswijzen 6 t/m 9.• Bouwvlakken Nobelstraat 6 t/m 12 en 5 t/m 15 en de Sadatstraat 33 t/m 39 hebben een diepte van 12 meter gekregen (in plaats van 10 meter). Deze bouwvlakken zijn vergroot om de mogelijkheid van groeiwoningen te behouden. Bouwvlakken aangepast conform zienswijzen 2 en 3.
3.	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• Bouwhoogte verhoogt van 10 naar 11 meter voor de woningen aan de Nobelstraat 6 t/m 12 en 5 t/m 15 en de Sadatstraat 33 t/m 39. Bouwhoogte aangepast conform zienswijzen 2 en 3• Bouwhoogte verhoogt van 10 naar 11 meter voor de woningen aan de Erasmusstraat 2 t/m 18 en Thomas Morestraat 1 t/m 9. Bouwhoogte aangepast conform zienswijzen 6 t/m 9.