

BESTEMMINGSPLAN “STATIONSKWARTIER, DEELGEBIED C - PLEIKAANSTRAAT”

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	4
4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties	4
4.2 Inspraakreacties	5
4.3 Conclusie inspraakreacties	14
5. Ambtshalve wijzigingen	14
5.1 De toelichting	14
5.2 De planregels	14
5.3 De verbeelding	14
6. Staat van wijzigingen	14
6.1 Toelichting	14
6.2 Planregels	16
6.3 Verbeelding	16

1. Inleiding

Deze commentaarnota vooroverleg en inspraak heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan “Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat”. Het plangebied is gelegen aan de Pelikaanstraat en wordt omsloten door de Ambachtstraat, Zuivelstraat en de bebouwing aan de Industrielaan. De woningen gelegen aan de Pelikaanstraat maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van woningbouw (grondgebonden stadsvilla's, rijwoningen en patiowoningen).

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;
- 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 artikel 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 ‘Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat’ te Veenendaal vanaf 29 augustus t/m 10 oktober 2013 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Verder was er op 2 september 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.

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 voorontwerp bestemmingsplan.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Afdeling Fysieke Leefomgeving;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;

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

Reactie Provincie Utrecht:

Het voorontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat" 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.

Antwoord gemeente

De reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Reactie waterschap Vallei en Veluwe

Geen vooroverlegreactie binnen de gestelde termijn ontvangen

Conclusie vooroverleg:

Op grond van de vooroverlegreacties hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

4. Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan 4 inspraakreacties ingekomen, namelijk:

1. A.M. van Kruistum - Flipse, Pelikaanstraat 11, 3903 AG Veenendaal;
2. D.J. van de Weerdhof, Pelikaanstraat 13, 3903 AG Veenendaal;
3. R.W. Vos - Breekveldt, Pelikaanstraat 15, 3903 AG Veenendaal;
4. Van Veen advocaten, namens Murry Grey B.V., Utrechtseweg 3, 3927 AT Renswoude;

4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties zijn schriftelijk en/of via e-mail ingediend binnen de inspraaktermijn van 29 augustus t/m 10 oktober 2013. De inspraakreacties worden daarom allemaal in behandeling genomen.

4.2 Inspraakreacties

De inspraakreacties worden hieronder verwoord en beantwoord.

Inspraakreactie 1

- a) Inspreker stelt dat de parkeerdruk in de Pelikaanstraat al erg hoog is. Er wordt o.a. op de stoep geparkeerd. Met de situering (en uitweg) van de patiowoningen aan de Pelikaanstraat komen nog eens extra parkeerplaatsen te vervallen, zodat de parkeerdruk nog meer toeneemt.
- b) Inspreker stelt dat een gedeelte van de straat haar eigendom is, waarbij zij zich er van bewust is dat zij het verkeer de vrije doorgang moet verlenen, maar mag daar ook worden geparkeerd? Verder zal er door de situering van de woningen meer verkeer van haar grond gebruik maken. Inspreker stelt voor extra parkeerplaatsen te realiseren tussen Pelikaanstraat 15 en 23, zodat het niet nodig is dat auto's voor haar huis op de stoep worden geparkeerd.
- c) Inspreker is niet tevreden met de situering en bouwhoogte van de patiowoningen. Volgens het stedenbouwkundig plan zou er sprake zijn van aflopende bebouwing (hoogte) richting de bestaande woningen. Met een maximaal mogelijke bouwhoogte van 11 m¹ op de perceelsgrens is daar geen sprake van.
- d) Inspreker is van mening dat het bouwen van woningen met een bouwhoogte van 11 m¹ op de perceelsgrens hoogstwaarschijnlijk negatieve gevolgen heeft voor de lichtinval op haar perceel, maar zeker ook voor haar privacy als bij de betreffende woningen ramen in de achterzijde van de woningen worden geprojecteerd.
- e) Inspreker pleit ervoor dat haar achtertuin niet grenst aan het openbaar gebied. Op deze wijze is haar perceel gemakkelijk toegankelijk wat een onveilig gevoel geeft. Bovendien wordt de woning dan inbraakgevoeliger en kan het overlast door derden veroorzaken.
- f) Inspreker vindt een uitweg voor de nieuwe woningen op de Pelikaanstraat niet wenselijk en het versterkt volgens haar het parkeerprobleem.

Antwoord gemeente

- a) Wij realiseren ons terdege dat in de huidige situatie sprake is van parkeerdruk in de Pelikaanstraat, maar juist door dit gebied toe te voegen, zijn er meer mogelijkheden voor zowel bestaande bewoners als bezoekers om te parkeren. Er worden immers meer parkeerplaatsen binnen het totale gebied gerealiseerd en voor een deel van de woningen aan de Pelikaanstraat wordt zelfs een mogelijkheid geboden om de auto op eigen terrein te parkeren.

Conclusie:

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

- b) Het betreft een slechts een gering aantal woningen welke aan de Pelikaanstraat zullen zijn gelegen of vanaf de Pelikaanstraat bereikbaar zijn. Juist door een uitweg op de Pelikaanstraat te projecteren, ontstaan mogelijkheden om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie:

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

- c) Gelet op de reacties tijdens de informatieavond op 2 september 2013 en de ingediende inspraakreacties hebben wij gemeend een alternatief te moeten bieden voor de patiowoningen. Wij hebben nu ten zuiden van het park een viertal rijwoningen geprojecteerd en er is nog een twee-onder-een kapwoning voorzien in het lint van de Pelikaanstraat. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap tot een maximale bouwhoogte van 10 m¹. Op deze wijze sluit de woningbouwtypologie goed aan op de overige bestaande en toekomstige bebouwing. Bovendien ontstaat er op deze manier voldoende afstand tot bestaande percelen en ontstaat er meer ruimte

om invulling te geven aan een parkeerbehoefte.

Conclusie:

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

- d) De mate van lichtinval in de woning wordt berekend aan de hand van het raamoppervlak in de woning zelf. Het mogelijk te realiseren bouwplan doet niet af aan de maatvoering van het aanwezige raamoppervlak.

Voor wat betreft de mogelijke aantasting van privacy is het zogenaamde burenenrecht van toepassing. Burenenrecht gaat over de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven, burenen dus. De regels van het burenenrecht zijn er ter voorkoming van overlast. Hiermee kan mogelijke hinder van vensters, balkons als gevolg van “onrechtmatige inkijk” worden voorkomen. Zo stelt het burenenrecht dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrans vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op het erf van de burenen, tenzij de burenen hiervoor toestemming verleend hebben. Voor zover de vensters ondoorzichtig en vast zijn is toestemming niet nodig en is het wel geoorloofd om vensters te hebben. Immers is dan geen uitzicht op het erf van de burenen mogelijk. Wanneer tussen de erven een scheidsmuur is geplaatst mag het venster c.q. de opening maximaal de hoogte bedragen van deze scheidsmuur. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal hier uiteraard rekening mee worden gehouden.

Hoewel de feitelijke situatie wijzigt als gevolg van deze binnenstedelijke vernieuwing en daarmee ook een gewijzigde situatie ontstaat voor de privacy van omwonenden, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

Conclusie:

Mede gelet op onze reactie onder c verwachten wij dat aan deze inspraakreactie tegemoet wordt gekomen. Zodoende geeft deze reactie geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels en/of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- e) Wij begrijpen dat inspreker het om genoemde redenen niet wenselijk vindt dat haar achtertuin grenst aan het openbaar gebied. Hierbij merken wij op dat wij een aangepaste stedenbouwkundige verkaveling hebben toegepast om onder andere tegemoet te komen aan de inspraakreactie onder 1 c en d (betere stedenbouwkundige opzet en wegnemen mogelijke onevenredige aantasting van privacy). Daarnaast ontstaat als gevolg van de gewijzigde stedenbouwkundige verkaveling de mogelijkheid om het perceel aan de achterzijde te ontsluiten. Zodoende achten wij het acceptabel dat het perceel Pelikaanstraat 11 aan de achterzijde van de woning aan het openbaar gebied grenst.

Conclusie:

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

- f) Voor de beantwoording zie reactie onder a.

Conclusie:

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

Inspraakreactie 2

- a) Inspreker is van mening dat de bouwhoogte die zijn opgenomen vanaf de Industrielaan tot de Pelikaanstraat, respectievelijk 11 m¹ aan de Industrielaan, 10 m¹ in het middendeel en 11 m¹ tot aan de Pelikaanstraat niet overeenkomt met de ontwerpfilosofie voor het ontwerpbestemmingsplan. Hierin staat immers dat voor het ontwerp van het bouwplan is

aangesloten op de variant 'wonen/werken' uit de stedenbouwkundige visie "Stationskwartier driehoek station-ambacht". Deze gaat volgens inspreker uit van intensievere bebouwing aan de Industrielaan en afnemende bouwhoogte richting de bestaande woongebieden. Verder meent inspreker dat de hoogbouw aan de zijde van Industrielaan mogelijk zou zijn met respect naar de laagbouw. Bovendien zou blok C niet worden ontsloten via de Pelikaanstraat en men zou de nieuwbouw laten aansluiten bij de bestaande woningbouw.

- b)** Voornaamste bezwaar van inspreker tegen het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit de situering van de Patiowoningen en de uitweg van deze woningen naar de Pelikaanstraat. De patiowoningen staan volgens inspreker op de erfgrens met een mogelijk bouwhoogte tot 11 m¹. De patiowoningen worden hiermee ervaren als een extra inbreuk op de rust en privacy die zij nu beleven. Het huidige woongenot neemt hiermee in sterke mate af.
- c)** Inspreker maakt zich zorgen over de brandveiligheid ten aanzien van de bebouwing die op perceelsgrens kan worden gebouwd. Een mogelijke brand verhoogt het risico op overslag van de brand naar zijn naastgelegen perceel. Een mogelijke brandgang als oplossing ervaart de inspreker als een toekomstig probleem waar ongewenste personen zich kunnen gaan ophouden. Bovendien verwacht inspreker dat kinderen zich op deze wijze aan het ouderlijk toezicht kunnen onttrekken, wat tot ongewenste situaties kan leiden.
- d)** Inspreker is van mening dat het blok met patiowoningen in esthetisch opzicht niet aansluit op de bestaande bebouwing van de Pelikaanstraat. Hiermee is volgens inspreker alleen gekeken hoe er een zo leuk mogelijk plan gemaakt kan worden voor de nieuwe bewoners en de woonbeleving voor de oude bewoners is daarin niet meegenomen. Volgens inspreker is er vanaf het begin nooit de intentie geweest om aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing.
- e)** Inspreker stelt dat de parkeerdruk in de Pelikaanstraat al erg hoog is. Er wordt o.a. op de stoep geparkeerd. Met de situering (en uitweg) van de patiowoningen aan de Pelikaanstraat komen nog eens extra parkeerplaatsen te vervallen, zodat de parkeerdruk nog meer toeneemt. Inspreker stelt dan ook voor om de ruimte tussen de woningen aan de Pelikaanstraat 15 en 23 op een andere wijze in te vullen. Hierdoor ontstaat een profiel van haaksparkeren, voetpad, en een drietal rijwoningen. Hiermee stelt de inspreker dat er sprake zal zijn van een evenwichtiger plan die recht doet aan zowel de belangen van inspreker en omwonenden (o.a. parkeren en privacy) alsmede voor toekomstige bewoners
- f)** Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling van uit het plangebied via de Industrielaan, omdat dit nu al een drukke (hoofd)ontsluitingsweg is. Welke maatregel worden er in de toekomst genomen om een goede doorstroming van het verkeer te behouden?
- g)** Inspreker vreest een (toekomstige) overschrijding van de luchtkwaliteit na realisatie van het gehele Stationskwartier.
- h)** In het plangebied komt een nieuwe straat uit (Uiverstraat) op de Ambachtstraat. Inspreker vreest een verkeersonveilige situatie en met name voor fietsers.
- i)** Momenteel staat er aan de achterzijde van het perceel Pelikaanstraat 13 een muur. Sinds de sloopwerkzaamheden zijn gestart is de muur naar voren gaan hellen. De muur wordt nu nog een beetje op zijn plaats gehouden doordat de grond aan de achterzijde hoger ligt. Hierbij vraagt inspreker zich het volgende af:
 - 1. Blijft de muur staan als de hoger gelegen grond van het naburige perceel (plangebied) eventueel wordt afgegraven?
 - 2. Wordt op gemeentelijke grond een nieuwe muur geplaatst, want inspreker kan zich voorstellen dat het voor nieuwe bewoners niet erg mooi is om naar de muur te kijken en de muur loopt niet helemaal door tot aan de Zuivelstraat.
- j)** Inspreker meldt dat nu de sloopwerkzaamheden bezig zijn, er dikwijls trillingsoverlast wordt ervaren en maakt zich dan ook zorgen over eventuele beschadigingen die door bouwwerkzaamheden kunnen ontstaan. Inspreker heeft hierbij de volgende vragen:
 - 1. Welke maatregelen worden er bijvoorbeeld genomen om schade aan bestaande huizen zoveel mogelijk te voorkomen;

2. Wie zorgt ervoor dat de muur aan de achterzijde niet verder gaat hellen en/of wie zorgt ervoor dat deze weer recht komt te staan?

Antwoord gemeente

- a) Voor de beantwoording zie reactie onder 1 c.

Conclusie:

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

- b) Voor de beantwoording zie reactie onder 1 c.

Conclusie:

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

- c) Het thema brandveiligheid is een bouwtechnische voorwaarde waarvan de toetsingseisen zijn opgenomen in het Bouwbesluit en dus niet in het bestemmingsplan. Een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt naast het bestemmingsplan ook aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit getoetst en dient hier aan te voldoen. De brandveiligheid is daarmee niet in het geding.

Conclusie:

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

- d) Voor de beantwoording zie reactie onder 1 c.

Conclusie:

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

- e) Voor de beantwoording zie reactie onder 1a.

Conclusie:

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

- f) De invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling op de Industrielaan is zowel intern als extern onderzocht. Op basis van de huidige plannen blijken aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Overigens is de gemeente momenteel met Prorail en Provincie in overleg om te komen tot een betere afwikkeling van het verkeer op de spoorwegovergang Kerkewijk. Dit zal mogelijk van positieve invloed zijn op de verkeersafwikkeling van de Industrielaan.

Conclusie:

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

- g) In het kader van het bestemmingsplan NL.IMRO.0345.StationskwCZuid is op 15 juni 2012 een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit door het ingenieursbureau Aveco De Bondt en de uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de toelichting voor het Bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer, wordt voldaan. De luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst regio Utrecht geven hetzelfde beeld en er is geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het wetgevende kader voor luchtkwaliteit. Vanwege het feit dat er geen grenswaarden worden overschreden is er ook geen sprake van strijdigheid met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

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

- h) De aansluiting van de Uiverstraat op de Ambachtstraat zal worden vormgegeven overeenkomstig de inrichtingseisen van een 30 km-zone. Hierbij wordt de verkeersveiligheid van alle weggebruikers zoveel mogelijk gewaarborgd.

Conclusie:

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

- i) Al sinds enige jaren staat er een schutting tegen de erfafscheiding van de inspreker, maar nog steeds op het perceel van inspreker. Dit betekent dat de erfafscheiding eigendom is van inspreker. Indien op enigerlei wijze schade is ontstaan of ontstaat als gevolg van (sloop/bouw) werkzaamheden, kunt u deze schade verhalen op degene die de schade berokkent. Een en ander conform artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek.
Alle mogelijke werkzaamheden binnen het plangebied (waaronder egalisatie van het plangebied en aanbrengen van erfafscheidingen) zullen worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Gemeente Veenendaal is hier niet verantwoordelijk voor.

Conclusie:

Deze inspraakreactie zien wij meer als een verzoek om informatie dan als een inspraakreactie. Voor zover sprake is van een inspraakreactie geeft deze geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels en/of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- j) In de uitvoering is geconstateerd dat de trillingen binnen de perken blijven. Mocht er ondanks de zorgvuldigheid toch schade ontstaan verwijzen wij u naar onze reactie onder i.

Conclusie:

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

Inspraakreactie 3

- a) Inspreker vindt de patiowoningen niet passend binnen het totale plan. Ze sluiten niet aan op de huidige bebouwing. Met een bouwhoogte van 11 m¹ wordt het perceel Pelikaanstraat 15 geheel ingebouwd.
- b) De patiowoningen staan volgens inspreker op de erfgrens met een mogelijk bouwhoogte tot 11 m¹. De patiowoningen worden hiermee ervaren als een extra inbreuk op de rust en privacy die zij nu beleven. Het huidige woongenot neemt hiermee in sterke mate af.
- c) Inspreker is van mening dat de bebouwing kan worden gerealiseerd op de erfgrens met een mogelijke bouwhoogte van 11 m¹. Hierdoor verdwijnt het zonlicht in haar tuin en huis. Inspreker heeft hier grote bezwaren tegen.
- d) Inspreker maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van haar woning bij calamiteiten nu zij zo ingebouwd wordt. Wat betekend dit voor de brandveiligheid?
- e) Inspreker geeft aan dat er een betonnen schutting staat. Deze is als gevolg van de (sloop)werkzaamheden scheef komen te staan. Inspreker wil duidelijkheid over het eigendom van deze schutting en duidelijkheid over wat er met deze schutting gaat gebeuren.
- f) Insprekerster refereert aan het huidige parkeerprobleem in de Pelikaanstraat en stelt dat er 46 woningen zijn waarvoor maar 31 parkeerplaatsen zijn. Deze parkeerproblematiek heeft zelfs al tot een handgemeen geleid. De laatste vernieuwde inrichting van de Pelikaanstraat heeft naar

mening van de insprekerster alleen maar tot verslechtering van de situatie geleid. Er is een onoverzichtelijk straatbeeld ontstaan, waardoor ook de verkeersveiligheid is afgenomen. Inspreker geeft aan dat de gemeente nu een kans heeft om de parkeerproblematiek aan te pakken door tussen Pelikaanstraat 15 en 23 (extra) parkeerplaatsen te realiseren.

- g) Insprekerster stelt dat er een peilhoogteverschil van 1 meter is tussen haar perceel en het plangebied. Hoe wordt hier mee omgegaan?
- h) Insprekerster heeft een paar platanen in haar tuin staan (deze stonden er al voordat zij de woning kochten), waarvan de takken over het aangrenzende perceel hangen. Wat heeft dit voor een consequenties.
- i) Insprekerster geeft aan dat er tussen haar en gemeente Veenendaal al veelvuldig briefwisseling heeft plaatsgevonden over mogelijk ontwikkeling in het plangebied dan wel de wens om extra grond te kopen van de gemeente. Volgens insprekerster zou dit verzoek worden meegenomen bij nieuwe planontwikkeling(en). Insprekerster constateert dat hier niets mee gedaan is en geeft aan dat zij nog steeds geïnteresseerd is om een grond strook van de gemeente te willen kopen langs haar perceel. Op deze manier kan zij haar auto('s) op haar eigen terrein parkeren.

Antwoord gemeente

- a) Voor de beantwoording zie reactie onder 1 c.

Conclusie:

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

- b) Voor de beantwoording zie reactie onder 1 c.

Conclusie:

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

- c) Zoals gesteld in onze reactie onder a en b, hebben wij het plan aangepast. Hierdoor zullen er geen (patio)woningen op de erfgrens worden gesitueerd. De dichtstbijzijnde woning kan op een afstand van 2,5 m¹ vanaf de perceelsgrens worden gesitueerd. Dit geldt overigens ook voor de woning van insprekers, zodat er een minimale onderlinge afstand van 5 m¹ tussen de hoofdgebouwen kan ontstaan. Een dergelijke afstand achten wij aanvaardbaar en zal niet leiden tot een onevenredig verlies van zonlicht in de tuin van insprekers.

Conclusie:

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

- d) Voor de beantwoording zie reactie onder 2 c.

Conclusie:

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

- e) Voor de beantwoording zie reactie onder 2 i.

Conclusie:

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

- f) Voor de beantwoording zie reactie onder 1a.

Conclusie:

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

g) Voor de beantwoording zie reactie onder 2 i.

Conclusie:

Deze inspraakreactie zien wij meer als een verzoek om informatie dan als een inspraakreactie. Voor zover sprake is van een inspraakreactie geeft deze geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels en/of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

h) Voorlopig heeft dit geen consequenties. Het bestemmingsplan regelt immers de bestemmingen in het plangebied. Concreet betekent dat, dat het bestemmingsplan regelt wat er mag worden gebouwd en met welke maatvoering en hoe deze bestemmingen mogen worden gebruikt. Bestaande bomen (en overhangende takken) maken hier geen onderdeel van uit. Dergelijke zaken worden voornamelijk in de uitvoering meegenomen. Hiervoor geldt dat wij hier pas duidelijkheid over kunnen geven bij de verdere uitwerking van het plan. Momenteel is daar nog geen sprake van. Zodra deze duidelijkheid er wel is zal de inspreker hier over worden geïnformeerd.

Conclusie:

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

i) Los van het feit of er sprake is geweest van briefwisseling tussen u en gemeente Veenendaal over de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied of de wens om extra grond aan te kopen, staat vast dat wij in 2006 al een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met de ontwikkelaar(s) om tot ontwikkeling van het plangebied te komen. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat gemeente Veenendaal eigenaar wordt van het openbaar gebied. De overige gronden zullen in eigendom komen van de ontwikkelaar(s) en hoogstwaarschijnlijk worden uitgegeven aan toekomstige bewoners van het plangebied. Hier zullen de gronden die direct naast de woning van Pelikaanstraat 11 zijn gelegen, naar alle waarschijnlijkheid onderdeel van uitmaken. Overigens is bij de planontwikkeling een parkeermogelijkheid geprojecteerd in de achtertuinen van een aantal woningen van de Pelikaanstraat, waaronder huisnummer 11. De ontsluiting daarvan kan plaatsvinden via het plangebied.

Conclusie:

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

Inspiraakreactie 4 (hier ben ik gebleven!!!)

- a) Inspreker geeft aan dat zijn bedrijfsbebouwing geïsoleerd komt te liggen van het overige bedrijventerrein en de functies die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan voor zijn bedrijfspanden verder aan banden zullen worden gelegd. Inspreker vindt dat de gevestigde bedrijven door de plannen onevenredig in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.
- b) Inspreker stelt dat er in het voorontwerpbestemmingsplan nergens een consistente gedachte wordt geuit over de toekomst van de resterende bedrijfsbestemmingen en meent dat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel moet plaatsvinden. In dat kader meent inspreker dat de gemeente zich ook dient te bezinnen op de aankoop van zijn panden en de onderliggende gronden om indien gewenst een woonbestemming op deze percelen te leggen.
- c) Inspreker is van mening dat de in de bedrijfspanden gevestigde ondernemingen in grote mate zullen worden beperkt in de bedrijfsvoering. Bovendien zullen op deze manier investeringen ter optimalisatie van de bedrijfsvoering uitblijven, omdat deze ook niet in aanmerking komen voor

mogelijke planschade. Deze was immers voorzienbaar.

Één en ander heeft tot gevolg dat goede, althans verder geoptimaliseerde bedrijfsvoering van de in de bedrijfspanden gevestigde ondernemingen, uitblijft hetgeen vanuit het oogpunt van milieu bezwaarlijk moet worden geacht en in strijd is met de rechtszekerheid en het door u in acht te nemen zorgvuldigheidsbeginsel.

- d) Inspreker stelt dat in onvoldoende mate is onderzocht of er behoefte is aan woningbouw op deze locatie. Hiermee handelt de gemeente in strijd met artikel 3.1.6, 1e lid aanhef en onder d. van het Bro en artikel 3.2 van de Awb.
- e) Inspreker vermoedt dat het voorontwerp in strijd is met de provinciale verordening (PRV 2009). Immers, niet inzichtelijk is of de daarin genoemde woningbouwaantallen richtinggevend zijn in het onderhavige voorontwerp. Inspreker vermoedt dat de nieuwe uitbreidingsmogelijkheid voor Veenendaal reeds is bereikt c.q. overschreden, waarmee ten onrechte geen rekening is gehouden bij het opstellen van het voorontwerp.
- f) Inspreker meent dat de gemeente inzicht dient te verschaffen in de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan. Inspreker twijfelt daaraan in ernstige mate.
- g) Inspreker meent dat bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï uitgegaan is van een foutieve richtafstand. Volgens inspreker bedraagt deze geen 30 m¹, maar 100 m¹. Ook hierom meent inspreker dat de thans voorgenomen keuze in ruimtelijk opzicht niet een voor de hand liggende is en dat ook overigens geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient de gemeente zich te bezinnen op de nog resterende bedrijfsbestemmingen en te bezien of de bedrijfspanden van inspreker, gelegen aan de Zuivelstraat, door de Gemeente kunnen worden aangekocht, waarna ook daarop desgewenst een woonbestemming kan worden gelegd.

Antwoord gemeente

- a) De bedrijfsunits aan de Zuivelstraat maken onderdeel uit van het zogeheten deelgebied D van het Stationskwartier. Dit deelgebied wordt begrenst door de Industrielaan, Zuivelstraat, Parallelweg en de Kerkewijk. Binnen dit deelgebied zijn diverse bestemmingen vertegenwoordigd, waaronder 'wonen', 'gemengd' (wonen en dienstverlening) en voor het overgrote deel de bestemming 'bedrijf'. In dit deelgebied komt nog steeds kleinschalige bedrijvigheid voor. Bovendien is dit deelgebied gesitueerd aan een drukke doorgaande weg, namelijk de Industrielaan. Van een geïsoleerd ligging van de bedrijfsbebouwing van inspreker is zodoende geen sprake. Verder zijn de bedrijven in en om het plangebied in kaart gebracht. Van de bedrijven die op grond van de richtafstanden een belemmering kunnen vormen voor de nieuwbouw binnen het plangebied zijn de vergunningen ingezien. Hierbij is het milieuaspect geluid bepalend. Uit deze vergunningen blijkt dat de bedrijven al zodanige vergunningvoorschriften hebben dat zij daardoor niet extra beperkt zullen worden door de nieuwbouw. Op grond van de huidige vergunningvoorschriften kan een maximaal geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van de individuele bedrijven ter hoogte van de nieuwbouw op de planlocatie gewaarborgd worden. De beoogde planontwikkeling levert geen (extra) belemmering op voor de aanwezige bedrijven. Ook voor de vestiging van nieuwe bedrijven aan de Zuivelstraat zoals deze op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan (ten hoogte categorie 2 bedrijven), zal dit geen belemmeringen opleveren.

Conclusie:

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

- b) Het voorliggende bestemmingsplan richt zich met name op mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied en de mogelijke ruimtelijke consequenties die dit heeft binnen en/of buiten het plangebied. Binnen het plangebied is geen bedrijfsbestemming opgenomen, zodat een visie voor deze functie in het plangebied achterwege kan blijven in het bestemmingsplan. Ook voor de overige deelgebieden van Stationskwartier heeft de gemeente wel degelijk een visie

geformuleerd. Door middel van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan zijn de kaders voor dit gebied nader uitgewerkt en vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij hebben wij uitgesproken slechts een faciliterende rol te willen vervullen. Concreet betekent dit dat wij niet over zullen gaan tot aankoop van bedrijfsbestemmingen binnen het Stationskwartier.

Conclusie:

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

c) Voor de beantwoording zie reactie onder 4 a.

Conclusie:

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

d) Allereerst dient opgemerkt te worden dat het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in de vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) voor de periode 2013-2028. Hierbij is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) het instrument dat daarvoor onder andere voor gemeente Veenendaal de kaders stelt. In dit geval vigeert dus de PRV 2013 en niet de PRV 2009. De toelichting van het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast. Dit neemt overigens niet weg dat de uitgangspunten ten aanzien van inbreiding ongewijzigd zijn. Één van de uitgangspunten, namelijk het realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling is nog steeds van toepassing. Hierbij bestaat het stedelijk programma voor Veenendaal uit 3.750 woningen. De relatief kleine inbreidingslocatie van Stationskwartier, deelgebied C (Pelikaanstraat) maakte al onderdeel uit van de opgave zoals genoemd in de PRV 2009 en maakt ook nog steeds onderdeel uit van de PRV 2013. Het hier voorliggende plan is een binnenstedelijke ontwikkeling zoals hiervoor bedoeld.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

e) Voor de beantwoording zie reactie onder 4 d.

Conclusie:

Zie conclusie onder 4 d.

f) De gemeente Veenendaal, ontwikkelaar Planoform Grondexploitatie B.V. (VolkerWessels) en Boschveen projectontwikkeling B.V. hebben op 13 oktober 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Aanvullend is op 25 november 2011 een allonge op de samenwerkingsovereenkomst toegevoegd om tot financiële verzekering van de gemeentelijke kosten voor ontwikkeling van het exploitatiegebied te komen. Voorts zijn hierbij locatie-eisen aan het exploitatiegebied gesteld.

Concreet betekent dit dat gemeente Veenendaal na levering van de locatie, grond overgedragen krijgt van Planoform Grondexploitatie B.V. (VolkerWessels) en Boschveen projectontwikkeling B.V. om ervoor te zorgen dat gemeente Veenendaal eigenaar wordt van het openbaar gebied. Planoform Grondexploitatie B.V. (VolkerWessels) en Boschveen projectontwikkeling B.V. betalen het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied. Verder hebben gemeente Veenendaal en Planoform Grondexploitatie B.V. (VolkerWessels) en Boschveen projectontwikkeling B.V. nadere afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma, de wijze van inrichting van het gebied en de planning. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voor de gemeente gewaarborgd.

Conclusie:

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

g) De stelling van inspreker is niet geheel duidelijk. Gesproken wordt over het akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï in combinatie met een foutieve richtafstand inzake bedrijvigheid. Inspreker haalt hier twee bijlagen bij het bestemmingsplan door elkaar maar doet

op de nota inzake bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt gesproken over de te hanteren richtafstanden voor bedrijven. Inspreker stelt dat te vestigen bedrijven mogelijk een grotere richtafstand dan 30 meter kennen. Voor die percelen bestemd voor bedrijvigheid tot de categorie 2 klopt deze richtafstand. Voor de percelen bestemd voor bedrijvigheid tot de categorie 3.2 en hoger geldt inderdaad een richtafstand vanaf 100 meter. In het kader van deze bedrijfsbestemmingen met een hogere categorie en de overlap met het plangebied en de beperking van de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden verwijzen wij naar de beantwoording van de reactie onder 4a, b en c.

Conclusie:

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

4.3 Conclusie inspraakreacties

De inspraakreacties hebben er toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan op verschillende onderdelen inhoudelijk gewijzigd wordt. Met name voor wat betreft de situering van de woningbouw (patiowoningen) aan de zuidzijde van het plangebied zullen nog enkele aanpassing plaatsvinden. Dit heeft zowel gevolgen voor de toelichting, de planregels en 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

- ◆ § 3.2 (Provinciale beleid) geactualiseerd
- ◆ § 6.3 Bestemmingen
Toelichting op bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (V-V) toegevoegd.
- ◆ Hoofdstuk 8 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) geactualiseerd.

5.2 De planregels

- ◆ Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB) toegevoegd.
- ◆ Artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels toegevoegd.

5.3 De verbeelding

- ◆ Functieaanduiding (sv-gb) specifieke vorm van verkeer - garageboxen toegevoegd.
- ◆ Bouwaanduiding [sba-hoe] specifieke bouwaanduiding – hoekaccent toegevoegd.
[sba-acc] specifieke bouwaanduiding – accent toegevoegd.
- ◆ Maatvoeringen maximum aantal garageboxen toegevoegd.

6. Staat van wijzigingen.

6.1 Toelichting

1.	§ 3.2	Provinciale beleid Actualiseren Gevolg van de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie op 4 februari 2013 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.	AW ¹
2.	§ 4.2	Stedenbouwkundig plan Wijzigen Patiowoningen in het zuidelijk deel van het plangebied vervangen door vier rijwoningen en een twee-onder-een kapwoning.	IR
3.	§ 6.3	Bestemmingen Toevoegen Toelichting op bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)	AW
4.	Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid Actualiseren ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties verwerkt.	AW

¹ AW= ambtshalve wijziging

IR= inspraakreactie

VR= vooroverlegreactie

6.2 Planregels

1.	Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB) Toevoegen Bestemming zodat parkeerplaatsen gecombineerd met garageboxen kunnen worden gerealiseerd (gemaximeerd) conform parkeernorm.	AW
2.	Artikel 6	Bestemming 'Wonen' Aanvullen 6.2.2 Hoofdgebouwen c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding-hoekaccent" ten hoogste 12 meter bedragen; d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouw- en goothoogte van één woning ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding-accent" ten hoogste 11 meter bedragen; g. [tae] twee-aan-een woningen. Verwijderen 6.2.2 Hoofdgebouwen g. [sba-pt] patiowoningen Toevoegen 6.3 Afwijken van de bouwregels Op deze manier kan mogelijkheid worden gecreëerd om de drie garages in het zuidelijk deel van het plangebied op één lijn te brengen met de oostelijke voorgevel van de rijwoningen. Een en ander ter begeleiding van het langzaamverkeer	AW AW IR IR AW

6.3 Verbeelding

1.	Functieaanduiding	Toevoegen (sv-gb) specifieke vorm van verkeer – garageboxen Dit geeft de mogelijkheid om onder voorwaarden (maximum) binnen deze aanduiding garageboxen te realiseren. De parkeerplaatsen die resteren boven het maximum, vervallen daarmee aan een openbare bestemming.	AW
	Bouwaanduiding	[sba-hoe] specifieke bouwaanduiding – hoekaccent Maakt het mogelijk hoogte- en hoekaccenten aan te brengen tot een maximale hoogte van 12 m ¹ . [sba-acc] specifieke bouwaanduiding – accent Maakt het mogelijk accenten aan te brengen tot een maximale hoogte van 11 m ¹ .	AW AW
	Maatvoeringen	maximum aantal garageboxen In samenhang te lezen met het genoemde onder 'Functieaanduiding' (sv-gb)	AW