

UITWERKINGSPLAN “BUURSTEDE | BUURTWINKELCENTRUM, VEENENDAAL-OOST”

Commentaarnota zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Inhoud van deze nota	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Reacties en zienswijzen	3
2.1 Reacties	3
2.2 Zienswijzen	3
2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen	3
2.4 Zienswijzen	3
2.5 Conclusie zienswijzenreacties	6
3.1 De toelichting	6
3.2 De planregels	6
3. Staat van wijzigingen	7
4.1 Toelichting	7
4.2 Planregels	7

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van de procedure voor het uitwerkingsplan “Buurtstede | Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost”. Het uitwerkingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor realisatie van een buurtwinkelcentrum en ongeveer 44 appartementen in het buurtschap De Ontmoeting. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rondweg-oost aan de westzijde, het verlengde van de Spiesheem aan de noordzijde, de Stuivenbergheem aan de oostzijde en de Hootsenheem aan de zuidzijde.

1.1 Inhoud van deze nota

In de Nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure voor het uitwerkingsplan;
- 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 ontwerp uitwerkingsplan “Buurtstede | Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost” heeft met ingang van 15 juni 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor belanghebbenden hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de ‘Rijnpost’, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende bovengenoemde termijn is 1 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die ook ontvankelijk is.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het uitwerkingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een uitwerkingsplan staat rechtstreeks beroep open 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 naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan 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 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 4 tenslotte bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en actualisatie van beleid en regelgeving.

2. Reacties en zienswijzen

2.1 Reacties

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 ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Aangeschreven instanties

De volgende instantie is benaderd:

1. Provincie Utrecht, Fysieke leefomgeving;

2.2 Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend, namelijk door:

1. Gedeputeerde Staten van Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht

2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017. De zienswijze is daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

2.4 Zienswijzen

De zienswijze wordt hieronder verwoord en beantwoord.

Zienswijze 1

Gedeputeerde Staten van Utrecht (hierna provincie Utrecht)

Schriftelijke zienswijze, per brief van 5 juli 2017 (ingekomen 6 juli 2017)

Inhoudelijk

Het uitwerkingsplan geeft aanleiding tot het naar voren brengen van zienswijzen en opvattingen, omdat de verbeelding in combinatie met de planregels in strijd zijn met het provinciaal belang, zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (hierna: hPRS2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (hierna: hPRV2016)

De provincie stelt vast dat het plangebied van het ontwerp uitwerkingsplan 'Buurtstede, Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost' voor een deel een uitwerking is van het bestemmingsplan Veenendaal-oost (2006) en binnen het profiel ligt waar de verdubbeling van de N233 is voorzien. Voor het gebied binnen het profiel heeft de provincie als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buurtstede' op 30 augustus 2016 verzocht om geen onomkeerbare ontwikkelingen toe te staan. De provincie constateert dat het gehele plangebied van het ontwerp uitwerkingsplan de bestemming 'gemengde doeleinden' is toegekend, waarbij in het gehele plangebied, dus ook binnen het profiel, bebouwing is toegestaan tot een hoogte van 26 meter. Naar mening van GS kan dit leiden tot een onomkeerbare ontwikkeling.

Gemeente Veenendaal heeft in een brief van 13 juni 2017, nummer 2017/11850 onder het kopje 'afspraken' het volgende aangegeven:

"Om een verbreding ter hoogte van de planlocatie niet per definitie onmogelijk te maken, is ambtelijk en bestuurlijk besproken een zone van drie meter (gerekend vanaf de westelijke plangrens bestemmingsplan Veenendaal-oost richting het oosten) vrij van bebouwing te laten."

De provincie stelt echter vast dat ten aanzien van deze drie meter-grens geen besluit is genomen en daarom ook geen rechten aan deze drie meter-grens ontleend kunnen worden.

Bebouwingsmogelijkheden binnen het profiel acht de provincie op dit moment strijdig met het provinciaal belang "zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdslocaties", - zoals opgenomen in paragraaf 6.4.1.2. (regionaal wegennet) van de hPRS2016. Hierbij is verwezen naar de Mobiliteitsvisie 2014-2018 en het Mobiliteitsprogramma 2015-2018.

Wegens strijdigheid met genoemd provinciaal belang verzoekt de provincie het uitwerkingsplan op een zodanige wijze aan te passen dat geen onomkeerbare ontwikkelingen plaats kunnen vinden die een mogelijke verbreding van de N233 kan blokkeren.

Proces

De provincie bevestigt dat we al geruime tijd met elkaar in overleg zijn over de ontwikkelingen in Veenendaal-Oost. Onder andere de ruimte die nodig is voor de aanleg van een verbreding van de bestaande Rondweg-oost (N233) is hierbij aandachtspunt geweest. Volgens de planning zal in december 2017 het voorkeursalternatief ter advies aan de gemeenteraad worden voorgelegd en zullen Provinciale Staten daar in het eerste kwartaal van 2018 een besluit over nemen. De provincie is daarbij van mening dat de vaststelling van het uitwerkingsplan uitgesteld moet worden tot bestuurlijk een definitief wegprofiel is vastgesteld voor de verbreding van de Rondweg-oost.

Daarnaast meent de provincie dat indien de benodigde grond al verkocht is aan een ontwikkelaar, de provincie in een latere fase zal moeten overgaan tot onteigening van die grond (en wellicht van de opstallen). Daarmee is naar mening van de provincie sprake van onbehoorlijk bestuur.

Overig

De provincie geeft in overweging in plaats van twee afzonderlijke procedures (uitwerkingsplan en daaropvolgend een aanvraag omgevingsvergunning) de gemeentelijke coördinatie-regeling in te zetten waarbij de procedure voor de omgevingsvergunning en die van het uitwerkingsplan gelijktijdig en gecoördineerd in procedure worden gebracht.

Reactie gemeente:

Inhoudelijk

Het provinciaal belang is gelegen in "zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdslocaties", - zoals opgenomen in paragraaf 6.4.1.2. (regionaal wegennet) van de hPRS2016. Hierbij is verwezen naar de Mobiliteitsvisie 2014-2018 en het Mobiliteitsprogramma 2015-2018.

Het provinciaal belang zoals opgenomen in het regionaal wegennet van de hPRS2016 is geometrisch bepaald in de bijbehorende thematische kaart 'Verkeer en vervoer'. Hieruit valt op te maken dat slechts een uiterst gering deel van het plangebied voor het buurtwinkelcentrum overlap heeft met het genoemde provinciale belang, namelijk in de zuidwesthoek van het uitwerkingsplan over een lengte van ca. 35 meter en een maximale breedte van 1,20 meter. Een afbeelding van deze vergelijking is als bijlage toegevoegd.

Onder verwijzing naar onze brief van 13 juni 2017 hechten wij grote waarde aan een blijvende samenwerking in het proces dat wij gezamenlijk doorlopen rond de capaciteitsvergroting van Rondweg-oost (N233). Wij hebben tot nu toe intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd over de mogelijke capaciteitsvergroting van de Rondweg-oost (N233) in relatie tot voorliggend uitwerkingsplan. Om een verbreding ter hoogte van de planlocatie niet per definitie onmogelijk te maken, is ambtelijk en bestuurlijk besproken een zone van 3 m¹ (gerekend vanaf de westelijke plangrens bestemmingsplan Veenendaal-oost richting het oosten) vrij van bebouwing te laten. Deze zone

hebben wij met de projectie van het plangebied van het ontwerp-uitwerkingsplan conform afspraak gerespecteerd. Het bevreemd ons dat de provincie nu verzoekt om de westelijke plangrens/bouwvlak te verleggen. Hoewel onze afspraak niet is vastgelegd in een formeel besluit, zoals u terecht opmerkt, zijn wij van mening dat wij er op mochten vertrouwen dat het 'afspraak is afspraak principe' hier van toepassing is.

Verder willen wij u er opmerkzaam op maken dat uw verzoek om de westelijke plangrens/bouwvlak te verleggen plaatsvindt op basis van een dwarsprofiel dat ook alleen ambtelijk is ingebracht in een stuurgroep-overleg op 17 februari 2016. Overeenkomstig de stelling van de provincie ten aanzien van de drie-meter grens en de bestuurlijke afspraken die hierover gemaakt zijn, moeten wij eveneens vaststellen dat ten aanzien van dit dwarsprofiel geen besluit is genomen en daarom geen rechten – en dus ook geen plichten – aan deze variant ontleend kunnen worden.

Gelet op het voorgaande zullen wij ons conformeren aan het provinciaal belang zoals opgenomen in het regionaal wegennet van de hPRS2016 en geometrisch bepaald in de bijbehorende thematische kaart 'Verkeer en vervoer'. Daarmee voldoen wij ook ruimschoots aan de eerder genoemde bestuurlijke afspraak. Concreet betekent dit dat wij de westelijke plangrens en daarmee ook het bouwvlak in de zuidwesthoek van het uitwerkingsplan hier op zullen aanpassen.

Verder merkt u terecht op dat het uitwerkingsplan in zijn geheel in aanmerking voor bebouwing komt met een maximum bouwhoogte van 26 m¹. Hierbij merken wij op dat conform artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1 onder d de bebouwing georiënteerd dient te zijn op de openbare weg (lees: Stuivenbergheem). Dit brengt met zich mee dat in de praktijk de logistieke- en parkeervoorzieningen (artikel 3, lid 3.4, sub 3.4.2) aan de westzijde van het plangebied worden geprojecteerd, zodat daar geen bouwprogramma zal ontstaan.

Proces

De bepalingen omtrent de procedure van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge artikel 3.9a lid 1 Wro wordt gesteld dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging of uitwerking besluiten. Hoewel hier sprake is van een termijn van orde en deze al enigszins is overschreden zien wij vooralsnog geen grond om de vaststelling van het uitwerkingsplan aan te houden tot het tweede kwartaal van 2018. De planning die u namelijk schetst is een planning voor bestuurlijke besluitvorming over de capaciteitsvergroting van de Rondweg-oost, die uitgaat van een inspanningsverplichting, waaraan gemeente Veenendaal zich overigens nog steeds conformeert. Die planning kent echter nog wel enkele onzekere factoren. Hierbij speelt de bestuurlijke besluitvorming op gemeentelijk en provinciaal niveau een belangrijke rol. Dit kan extra vertragend werken op realisatie van het buurtwinkelcentrum, die juist zo belangrijk is voor een impuls van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in Veenendaal-Oost. Zodoende is er naar onze mening geen noodzaak om uitwerkingsplan 'Buurtstede | Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost' uit te stellen.

Indien de provincie tot besluitvorming komt over de capaciteitsvergroting van de Rondweg-oost (N233), zal de provincie hiervoor nog de benodigde gronden moeten verwerven. Ongeacht wie eigenaar van de betreffende gronden is, ligt het voor de hand om deze gronden en eventuele opstallen te verkrijgen via het privaatrechtelijke spoor (grondaankoop). In dat geval is onteigening (publiekrechtelijk spoor) niet aan de orde. Om die reden kan van onbehoorlijk bestuur geen sprake zijn.

Overig

Uw voorstel om de coördinatieregeling toe te passen stuit op praktische bezwaren. Allereerst dient de gemeenteraad in een dergelijk geval een coördinatiebesluit te nemen voor een specifiek besluit of over een categorie van besluiten. Daar is in onderhavig geval geen sprake van. Het toepassen van

deze procedure zal daardoor slechts vertraging oplopen in het proces dat wij nu doorlopen. Daarmee is de coördinatie-regeling geen realistisch alternatief.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Conclusie zienswijzenreacties

De zienswijzereactie heeft er toe geleid dat het vast te stellen uitwerkingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt.

3. Ambtshalve wijzigingen

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een overlegreactie of zienswijze 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.

3.1 De toelichting

- ◆ § 4.3 toegevoegd dat op de eerste bouwlaag ook bestemd is voor ondergeschikte en ondersteunende functies van detailhandel zoals kantoor, personeelsruimte, toiletten, etc.

3.2 De planregels

- ◆ Artikel 3 Gemengd

- lid 3.1 onder g

detailhandel, uitsluitend op de begane grond tot een maximale grootte van 5.000 m² (b.v.o.)

gewijzigd in

detailhandel tot een maximale grootte van 5.000 m² (b.v.o.), met dien verstande dat de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden gesitueerd.

- lid 3.2, sub 3.2.2 onder b

gewijzigd in

lid 3.2, sub 3.2.2 onder c

toegevoegd

lid 3.2, sub 3.2.2 onder b

In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-terreinafscheiding' de maximale bouwhoogte van een terreinafscheiding maximaal 4,5 meter bedragen.

4. Staat van wijzigingen


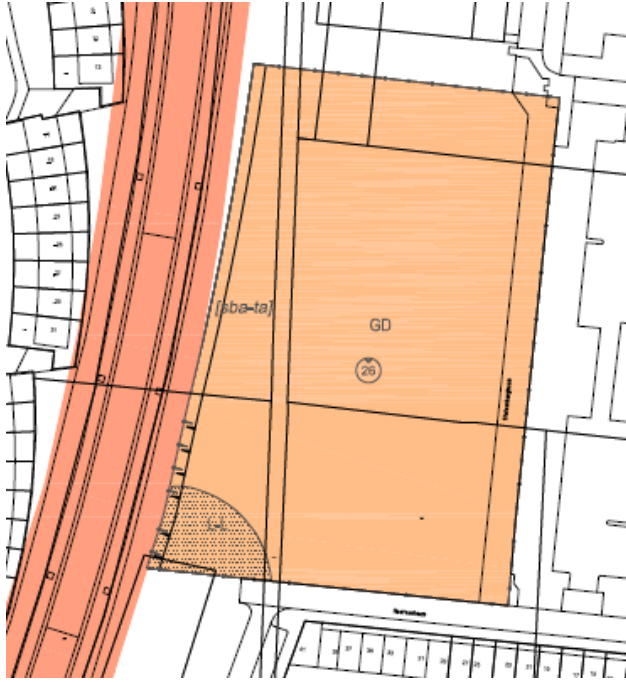
4.1 Toelichting

1.	§ 4.3	§ 4.3 toegevoegd dat de tweede bouwlaag ook bestemd is voor ondergeschikte en ondersteunende functies van detailhandel zoals kantoor, personeelsruimte, toiletten, etc.
----	-------	---

4.2 Planregels

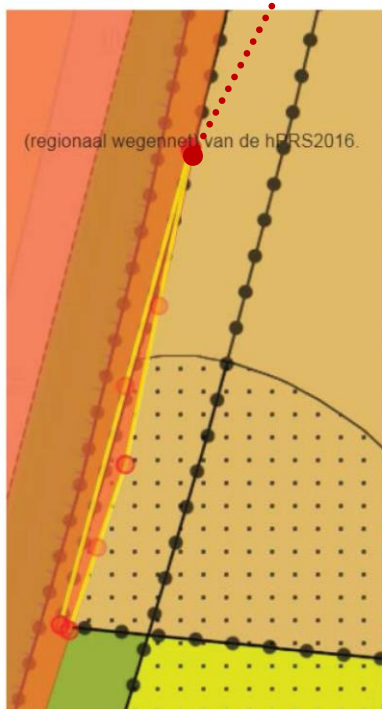
1.	Artikel 3	<p>'Gemengd'</p> <p>lid 3.1 onder g</p> <p>detailhandel, uitsluitend op de begane grond tot een maximale grootte van 5.000 m² (b.v.o.)</p> <p><i>gewijzigd in</i></p> <p>detailhandel tot een maximale grootte van 5.000 m² (b.v.o.), met dien verstande dat de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de eerste bouwlaag (begane grondlaag) mag worden gesitueerd.</p> <p>- lid 3.2, sub 3.2.2 onder b</p> <p><i>gewijzigd in</i></p> <p>lid 3.2, sub 3.2.2 onder c</p> <p><i>toegevoegd</i></p> <p>lid 3.2, sub 3.2.2 onder b</p> <p>In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-terreinafscheiding' de bouwhoogte van een terreinafscheiding maximaal 4,5 meter bedragen.</p>
----	-----------	--

4.3 Verbeelding

1.	Plangrens aangepast.	De plangrens in de zuidwesthoek aangepast aan het provinciaal belang zoals opgenomen in het regionaal wegennet van de hPRS2016 en geometrisch bepaald in de bijbehorende thematische kaart 'Verkeer en vervoer'.
		
<p><i>Uitsnedeplanlocatie t.h.v. ontwerp uitwerkingsplan 'Buurstede Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost, incl. provinciaal belang zoals opgenomen in het regionaal wegennet van de hPRS2016 en geometrisch bepaald in de bijbehorende thematische kaart 'Verkeer en vervoer'. (oranje/rood gearceerd)</i></p>		<p><i>Uitsnede vast te stellen uitwerkingsplan 'Buurstede Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost, incl. provinciaal belang zoals opgenomen in het regionaal wegennet van de hPRS2016 en geometrisch bepaald in de bijbehorende thematische kaart 'Verkeer en vervoer'. (oranje/rood gearceerd)</i></p>

BIJLAGE

Plangrens UWP Buurtwinkelcentrum vs grensaanduiding provinciaal belang: verkeer en vervoer



Útsnede van het deel waar het UWP Buurtwinkelcentrum, Veenendaal-Oost een overlap heeft met de gronden die zijn aangewezen als provinciaal belang, namelijk: "zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdslocaties", - zoals opgenomen in paragraaf 6.4.1.2. (regionaal wegennet) van de hPRS2016.