

BESTEMMINGSPLAN Gelders Benedeneind-Veenderij-zuid

Commentaarnota zienswijzen

Inleiding

Voor het gebied Gelders Benedeneind en het zuidelijk deel van het deelplan Veenderij te Veenendaal-oost, in de gemeente Veenendaal is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ter inzage gelegd en opengesteld voor de indiening van zienswijzen.

De termijn daarvoor begon op 17 oktober en eindigde op 28 november 2013. De zienswijzen dienden te worden gericht aan de raad van de gemeente Veenendaal.

Inhoud bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het bouwen en gebruik van de woningen aan het (Gelders) Benedeneind en de Meendijk. Daarnaast voorziet het plan in een regeling voor de begrenzing tussen de bestaande woningen aan het (Gelders) Benedeneind en de nieuw te bouwen woningen in het zuidelijk deel van de te ontwikkelen woonbuurt Veenderij (Veenendaal-oost).

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Rondweg-oost. De zuidelijke grens wordt bepaald door de Grift. In het oosten ligt de grens bij de Dragonderweg. De noordelijke grens ligt in Veenendaal-oost (het zuidelijk deel van Veenderij).

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Hieronder een overzicht van deze zienswijzen.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gelders Benedeneind/Veenderij-zuid		
Nrs.:	Indiener	Onderwerp/inhoud
1	ARAG rechtsbijstand namens J.W.M. van Dillen, Benedeneind 15 Veenendaal	<ol style="list-style-type: none">a. Appellant is niet tevreden met de voorzieningen die getroffen zijn voor de ontwatering van zijn perceel. Appellant stelt de toezegging op prijs dat de waterhuishouding van de bestaande woonpercelen nogmaals in ogenschouw wordt genomen.b. Appellant wil graag betrokken worden bij de exacte grensbepaling van zijn perceel. Appellant ziet echter niet in waarom nu niet al meteen over dit punt in gesprek kan worden gekomen.c. Voor appellant is een zo open mogelijke lintbebouwing van groot belang. Voor appellant valt niet in te zien hoe het lint gerespecteerd wordt als er 50 extra woningen gerealiseerd worden.d. Een verdichting van de lintbebouwing past niet in de Welstandsnota.e. Als planwetgever zou de gemeente voor het draagvlak binnen de gemeente Veenendaal er voor kunnen kiezen opnieuw een MER procedure te laten uitvoeren.f. Appellant acht het onrechtmatig dat de gemeente de beschermde status van het Lint terzijde schuift. Op deze manier lijkt de gemeente aan te geven dat de Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan een

		<p>wassen neus is. Immers bij het bestemmingsplan kan de gemeente hier weer van afwijken. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Het vertrouwen in het openbaar bestuur komt dit niet ten goede.</p> <p>g. Appellant twijfelt aan de financiële levensvatbaarheid van de plannen. Dit o.a. mede in het licht van het in fase 1 laten vervallen van een flink aantal woningen langs de Rondweg-oost.</p> <p>h. Appellant verzoekt de procedure te staken en wanneer de gemeente hiertoe niet bereid is dan verzoekt appellant de gemeente dringend rekening te houden met de beschreven zienswijzen.</p>
2	<p>Van Veen Advocaten, Postbus 442, 6710 BK Ede, namens M.W.B. van den Dikkenberg en C.E. van den Dikkenberg-Van Schuppen, Gelders Benedeneind 8 te Veenendaal</p>	<p>a. De groenstrook aan de waterkant zal volgens de commentaarnota gewijzigd worden in de bestemming "Wonen". Gelet op de door appellanten geconstateerde onduidelijkheid verzetten zij zich tegen zowel een groenbestemming als tegen een opgenomen verkeerbestemming. Verzocht wordt het bestemmingsplan vast te stellen met een woonbestemming voor het gehele perceel Gelders Benedeneind 8/8a.</p> <p>b. Appellanten verzoeken geen waterstaatbestemming op te nemen.</p> <p>c. Genoemde zienswijze geldt niet slechts ten aanzien van het perceel van appellanten, maar ook ten aanzien van de belendende percelen langs De Griff gelegen tussen (grofweg) de hoek Gelders Benedeneind/Meentdijk aan de noord-noordwestzijde tot en met de Dragonderweg aan de zuid-oostzijde.</p> <p>d. Verzocht wordt een passage in de toelichting te wijden aan de ligging van de plangrens. Appellant gaat ervan uit dat de grens moet liggen op de grens tussen water en land.</p> <p>e. Op het perceel van appellanten bevindt zich een object met adres Gelders Benedeneind 8a. Het object is ruimschoots groter dan 50m². In de Commentaarnota Inspraak wordt aangegeven dat dit object als bijgebouw bij de woning moet worden beschouwd en dus valt binnen de regels van het ontwerpplan. Dit is evenwel onjuist. Appellanten houden vast aan hun verzoek om opname van een bouwvlak voor het object Gelders Benedeneind 8a.</p> <p>f. Appellanten verzoeken naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze het ontwerp aan te passen.</p>
3	<p>D. van der Meijden, Gelders Benedeneind 24, 3907 KX Veenendaal</p>	<p>Appellant wil de woningen aan Gelders Benedeneind nrs. 25 en 26 wijzigen van een twee-onder-1 kap naar twee vrijstaande woningen.</p>

ZIENSWIJZEN

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor aangeduide termijn. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Inhoud

Hieronder volgt een inhoudelijke beoordeling en becommentariëring van de ingediende zienswijzen.

Zienswijze 1

ARAG rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE, Leusden, namens J.W.M. van Dillen, Benedeneind 15.

Samenvatting zienswijze:

- a. Appellant is niet tevreden met de voorzieningen die getroffen zijn voor de ontwatering van zijn perceel. Dit geldt met name voor het talud van de aan te leggen watergangen langs zijn perceel. Er is een drainage/ophoging van het perceel nodig. Appellant wil graag een toezegging dat hier naar gekeken wordt.
- b. Appellant is niet tevreden over de grensbepaling van zijn perceel. Appellant wil graag persoonlijk betrokken worden bij de exacte grensbepaling.
- c. Voor appellant is een zo open mogelijke lintbebouwing van groot belang. De bouw van nieuwe woningen past hier niet in.
- d. Een verdichting van het lint past niet in de vastgestelde Welstandsnota 2011. Gelders Benedeneind is hierin expliciet genoemd. Het aantal van 27 woningen in blokken past niet in dit lint.
- e. Als planwetgever zou de gemeente voor het draagvlak binnen de gemeente Veenendaal er voor kunnen kiezen opnieuw een MER procedure te laten uitvoeren. Appellant is van mening dat de gemeente dat zou moeten doen.
- f. De gang van zaken roept vragen op. De opeenvolging van verschillende plannen komt het vertrouwen niet ten goede. Binnen het plan Gelders Benedeneind-Veenderij-zuid worden meer woningen mogelijk gemaakt.
- g. Met het terzijde schuiven van de beschermende status van het Lint bent u in strijd met de rechtszekerheid.
- h. De vraag is of het plan financieel haalbaar is.

Reactie gemeente:

Ad.a. Op basis van onderling gemaakte afspraken tussen appellant en het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost zijn in 2009 in technische zin adequate maatregelen genomen die hebben geresulteerd in het ophogen en het draineren van het perceel.

In het kader van de realisatie van Veenderij zal echter de waterhuishouding van de bestaande percelen langs het (Gelders) Benedeneind nogmaals in ogenschouw worden genomen. Dit mede in het licht van het op hoogte brengen van het plangebied en de beoogde, nog te graven, watergang aan de noordzijde van het woonperceel van appellant. Mocht ten tijde van de civieltechnische voorbereiding van werken ter realisatie van Veenderij blijken dat de eerder getroffen maatregelen niet afdoende zijn, dan is voor die situatie met het Ontwikkelingsbedrijf afgesproken dat op basis van extern civieltechnisch advies en in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf tot aanvullende maatregelen wordt gekomen. Op basis van de huidige inzichten van het Ontwikkelingsbedrijf zal dit advies niet eerder dan in 2016-2017 worden uitgebracht.

Ad.b. De gemeente zal bevorderen dat het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost het gesprek met appellant zal aangaan om tot een exacte grensbepaling te komen.

Ad.c. De nieuwe woningen komen voor het overgrote deel niet aan het Gelders Benedeneind zelf. Aan de oostkant van het perceel van appellant is in de huidige situatie een groenstrook van ruim 20 meter breed gelegen aan het Gelders Benedeneind. Aansluitend hierop is er een onbebouwde zone achter het totale lint.

Binnen de groenstrook en onderdeel uitmakend van de totale lintbebouwing kunnen maximaal 8 woningen gebouwd worden. De bouw van deze woningen wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Deze geplande woningen liggen echter op relatief grote afstand van de woning van appellant. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Hiermee passen ze uitstekend in de bestaande lintbebouwing van het Gelders Benedeneind. De andere woningen die het plan mogelijk maakt liggen achter de woning, ten noorden van de huidige woning van appellant en maken geen deel uit van het oude lint. Deze woningen liggen op afstand van het huidige lint aan de zuidzijde van het zuidelijk deel van Veenendaal-oost, deelplan Veenderij.

Ad.d. Zoals onder c. vermeld worden er maximaal 8 woningen direct aan het Gelders Benedeneind gebouwd. Naar de mening van de gemeente passen deze woningen binnen de kaders van de huidige welstandsnota. De overige woningen maken, zoals gezegd, deel uit van het zuidelijke deel van de wijk Veenendaal-oost. Naast een stedenbouwkundig plan is hiervoor een separaat beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld en maakt als zodanig onderdeel uit van de huidige welstandsnota.

Ad.e. Niet de MER voor het ISEV is het laatste MER, maar het MER voor het bestemmingsplan Veenendaal-oost. Hiervoor is een apart MER opgesteld dat gelijktijdig met het bestemmingsplan Veenendaal-oost de procedure heeft doorlopen. Het eindadvies van de mer-commissie is van mei 2006. Daarna zijn er in het betreffende gebied geen wijzigingen meer geweest. Voorliggend bestemmingsplan is niet gemaakt om meer woningen mogelijk te maken. De met het plan beoogde woningbouw past binnen de woningbouwopgave zoals deze is onderzocht in het MER voor Veenendaal-oost.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan en overeenkomstig de geldende m.e.r.-regelgeving zijn de milieugevolgen onderzocht en beschreven van de voorgenomen activiteiten buiten de plangrens van het bestemmingsplan Veenendaal-oost, zie hoofdstuk 5 in de toelichting. Hiermee heeft de verplichte vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, leidend tot de volgende conclusie (toelichting par. 5.9):

“Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is”.

De gemeente concludeert hieruit dat er geen afzonderlijke MER-SMB nodig is.

In het kader van dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan en zijn alle aspecten onder de loep genomen. Geconcludeerd is dat er geen m.e.r. nodig is. Inmiddels beschikt het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost inderdaad over een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Deze ontheffing is specifiek nodig voor delen waar gebouwd gaat worden, dus in het zuidelijk deel van de woonwijk Veenendaal-oost. Aan het (Gelders) Benedeneind zelf is vooral sprake van het opnemen van de huidige situatie in het bestemmingsplan; hiervoor is geen ontheffing in het kader van de Flora- en fauna wet nodig. Overigens laat dit onverlet dat de werkzaamheden ter plaatse uitgevoerd dienen te worden met inachtneming van het gestelde in de Flora- en faunawet.

Ad.f. Het is heel gebruikelijk om na een Masterplan een bestemmingsplan te maken. In dit geval ging het om een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Voor het zuidelijke deel, Veenderij, is vervolgens een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan Veenderij betreft een nadere detaillering van het Masterplan. Daarmee kwam ook de afwijking van de grenzen van het bestemmingsplan Veenendaal-oost aan de orde. In dat kader is er voor gekozen om voor het hele gebied tussen de Grift en (ongeveer) de grens van het globale bestemmingsplan Veenendaal-oost een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, leidend tot

het verkleinen van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierover is door de gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost in alle openheid gecommuniceerd. De invulling van de plannen voor Veenderij betekent dat een deel van het te realiseren woongebied buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Veenendaal-oost valt. Om de zuidelijke rand van Veenderij mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan benodigd, waarin tegelijk de samenhang met de bestaande ruimtelijke en eigendomssituatie rond het Benedeneind wordt geregeld. Het aantal te bouwen woningen blijft gelijk aan de eerdere plannen, maar het grondgebied waarop deze woningen gebouwd worden is vergroot, i.c. het inrichtingsontwerp is gewijzigd. De beoogde ontwikkelingen vallen overigens wel binnen het vastgestelde exploitatiegebied van Veenendaal-oost en respecteren de huidige eigendomsgrenzen van de percelen langs het Gelders Benedeneind en Benedeneind.

Ad. g. Naar onze mening is er geen sprake van aantasting van de rechtszekerheid. Dit bestemmingsplan respecteert naar de mening van de gemeente de status van het lint door juist de huidige situatie vast te leggen en het aantal nieuw te bouwen woningen te beperken. Gelezen het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan vormen de Dragonderweg, het Geders Benedeneind en de Meentdijk de landschappelijke grenzen van Veenderij. Deze bestaande Linten vormen de overgang van de nieuwe woonwijk naar het omringende landschap.

Ad. h. Zoals vermeld in Hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het plangebied Veenderij (waar de nieuw te bouwen woningen onder vallen) een positief planresultaat geprognoseerd op grond van de grondexploitatie die door het Ontwikkelingsbedrijf wordt gevoerd. Overigens is de stelling van appellant dat in fase 1 woningen zijn geschrapt niet correct. Sprake is van een tijdelijke geluidwal met als uitgangspunt dat de betreffende woningen op een nog nader te bepalen moment alsnog worden ontwikkeld.

Conclusie:

Op basis van de toezegging van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost zal, in het kader van de voorbereidingen om tot ontwikkeling van Veenderij te komen, de waterhuishouding van de bestaande percelen langs het (Gelders) Benedeneind nogmaals in ogenschouw worden genomen. Dit mede in het licht van het op hoogte brengen van het plangebied en de beoogde, nog te graven, watergang aan de noordzijde van het woonperceel van appellant. Mocht blijken dat de eerder getroffen maatregelen in het licht van de realisatie van Veenderij niet afdoende zijn dan zal de gemeente bevorderen dat op basis van extern civieltechnisch advies en in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf wordt gekomen tot aanvullende maatregelen. Op basis van de huidige inzichten van het Ontwikkelingsbedrijf zal dit advies niet eerder dan in de periode 2016-2017 worden uitgebracht.

Met het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost is afgesproken dat in vervolg op vaststelling van dit bestemmingsplan het Ontwikkelingsbedrijf in overleg zal treden met appellant om tot exacte begrenzing van het perceel te komen.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Van Veen Advocaten, Postbus 442, 6710 BK Ede, namens de heer M.W.B. van den Dikkenberg en mevrouw C.E. van den Dikkenberg-van Schuppen.

Samenvatting inspraakreactie:

- a. De groenstrook aan de waterkant zal volgens de commentaarnota gewijzigd worden in de bestemming "Wonen". Deze strook is als verkeer bestemming opgenomen.

- b. Verzocht wordt een passage in de toelichting te wijden aan de ligging van de plangrens. Appellant gaat ervan uit dat de grens moet liggen op de grens tussen water en land.
- c. Het object aan Gelders Benedeneind 8a is aangemerkt als bijgebouw. Omdat de maat groter is dan 50 m² valt dit pand onder overgangsrecht. Appellant vindt dat niet juist.

Reactie gemeente:

- Ad.a. Per abuis is de wijziging van de groenstrook naar een bestemming "Wonen" niet goed op de verbeelding verwerkt. Dit wordt alsnog gewijzigd.
- Ad.b. De grens ligt inderdaad tussen water en land. De verbeelding zal hierop gecontroleerd worden.
- Ad.c. Het gebouw aan Gelders Benedeneind 8a is inderdaad aangemerkt als bijgebouw. In de regels van het bestemmingsplan is echter onder artikel 12 een bepaling opgenomen waarin bijgebouwen groter dan 50 m² bij recht mogen blijven staan en herbouwd mogen worden. Hiermee sluiten we aan bij de regeling zoals deze in het buitengebied is opgenomen. Wij zijn van mening dat we hiermee voldoende tegemoet komen aan het verzoek van de appellant.

Conclusie:

De strook langs de Grift zal gewijzigd worden in een bestemming "Wonen". Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van appellant. De zienswijze is hiermee deels gegrond voor wat betreft het aanpassen van de bestemming "Wonen" langs de Grift en deels ongegrond voor wat betreft de wens om voor het bijgebouw een bouwvlak op te nemen.

Voor de strook langs de Grift wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Zienswijze 3

D. Van der Meijden, Gelders Benedeneind 24, 3907 KX Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Appellant wil de woningen aan Gelders Benedeneind nrs. 25 en 26 wijzigen van een twee-onder-1 kap naar twee vrijstaande woningen.

Reactie gemeente:

Het voorstel van appellant past in principe beter bij de lintbebouwing van het Gelders Benedeneind. Het is echter niet gewenst dit in de lopende planologische procedure op te nemen. Om de sloop van de bestaande gebouwen juridisch te regelen en om het kostenverhaal zeker te stellen is het sluiten van een anterieure overeenkomst nodig. Hiervoor is een separate planologische procedure nodig. De gemeente zal dit in overleg met appellant regelen. Dit betekent dat voor dit moment het perceel bestemd blijft conform de bestaande situatie.

Conclusie:

De zienswijze zal in een afzonderlijke planologische procedure meegenomen worden. Het huidige bestemmingsplan wordt voor dit punt ongewijzigd vastgesteld.