

BESTEMMINGSPLAN “STATIONSKWARTIER, DEELGEBIED C - PELIKAANSTRAAT”

Commentaarnota zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Inhoud van deze nota	2
1.2	Procedure	2
1.3	Leeswijzer	3
1.4	Ongeanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen	3
2.	Zienswijzen	3
2.1	Zienswijzen	3
2.2	Ontvankelijkheid zienswijzen	3
2.3	Zienswijzen	3
2.4	Conclusie zienswijzenreacties	9
3.	Ambtshalve wijzigingen	9
3.1	De toelichting	9
3.2	De planregels	9
3.3	De verbeelding	9
4.	Staat van wijzigingen	1
4.1	Toelichting	1
4.2	Planregels	1
4.3	Verbeelding	1

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase 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 bestaande 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 (ca. 57 woningen bestaande uit stadsvilla's, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen).

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 “Stationskwartier, deelgebied C-Pelikaanstraat, Veenendaal” heeft met ingang van 17 april 2014 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 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die alle drie ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd in te spreken over het raadsvoorstel in de aan de raadsvergadering voorafgaande vergadering van de raadscommissie om hun zienswijze, indien gewenst, nader toe te lichten.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Deze 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 moeten worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht 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 schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn overigens samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

1.4 Ongeanonimiseerde 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. Zienswijzen

2.1 Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. D.J. van de Weerdhof, Pelikaanstraat 13, 3903 AG Veenendaal
2. Familie Vos, Pelikaanstraat 15, 3903 AG Veenendaal
3. Van Veen advocaten, namens Murry Grey B.V., Utrechtseweg 3, 3927 AT Renswoude

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 17 maart tot en met 28 mei 2014. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

2.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1

D.J. van de Weerdhof, Pelikaanstraat 13, 3903 AG Veenendaal

Schriftelijke zienswijze, per brief van 26 mei 2014 (ingekomen 28 mei 2014). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant is van mening dat het nu voorliggende plan sterke verbeteringen vertoont ten opzichte van het voorontwerpplan;
2. Reclamant merkt op dat wanneer de 6 woningen in het plangedeelte tussen Pelikaanstraat 15 en 23 daadwerkelijk 10 meter hoog worden, deze woningen niet in het straatbeeld passen. De goothoogte zou dan bijna net zo hoog worden als de totale hoogte van de woningen. Reclamant hoopt dat er toch aansluiting wordt gezocht bij de hoogte van de bestaande woningen aan de Pelikaanstraat;
3. Reclamant geeft aan dat de parkeerdruk door het plan niet zal afnemen, maar mogelijk zal toenemen. Reclamant stelt voor de mogelijkheid te scheppen de garageboxen te vervangen door carports of openbare parkeerplaatsen, waardoor deze waarschijnlijk, in tegenstelling tot een garagebox, echt gebruikt gaan worden als parkeerplaats;
4. In de parkeerbalans fase II Stationskwartier Veenendaal is aangegeven dat 6 bewoners van bestaande woningen de mogelijkheid krijgen om een parkeervoorziening in de achtertuin te maken. Genoemd worden Pelikaanstraat 7, 7a, 9, 11, 13 en 15. Volgens de tekening hoort 15 hier niet bij, maar 5a wel. Dit is dus niet juist weergegeven.

Reactie gemeente

1. Wij zijn verheugd te vernemen dat de voorafgaande inspraakronde tot verbetering van het oordeel over het plan heeft geleid. Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.
2. Gerelateerd aan het gehele plangebied is door een aflopende maximale bouwhoogte, gerekend vanaf de Industrielaan naar de Pelikaanstraat, aansluiting gezocht bij de schaal van de woningen aan en nabij de Pelikaanstraat. Dat er enig verschil in hoogte is tussen de nieuwe en de bestaande woningen is, mede gelet op de al bestaande variatie in hoogte en bouwvormen aan de Pelikaanstraat, geen bezwaar. Voor wat betreft het straatbeeld gaat het overigens om slechts twee nieuw te bouwen woningen die aan de Pelikaanstraat zijn gesitueerd. De andere bedoelde woningen staan daarachter en beïnvloeden het straatbeeld niet.
3. Het nieuwe woongebied kent een goede parkeerbalans, dat wil zeggen dat in de behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers wordt voorzien door voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied. Bij de toetsing aan de daarvoor geldende normen is rekening gehouden met de voorgenomen bouw van garageboxen. Ook wordt aan de wens tot vermindering van de parkeerdruk in de bestaande situatie tegemoet gekomen door de mogelijkheid te bieden om op een aantal percelen aan de Pelikaanstraat parkeren op de achterzijde van het perceel mogelijk te maken.
4. In § 5.9.1 hebben wij de parkeerbalans voor het plangebied samengevat weergegeven, waarbij een verwijzing is gemaakt naar bijlage 8 bij het bestemmingsplan. In deze bijlage is de volledige parkeerbalans opgenomen. Deze parkeerbalans gaat uit van 6 parkeermogelijkheden op eigen terrein.
Volgens het stedenbouwkundig plan (Hoofdstuk 4, § 4.2, afbeelding 4.1) zijn echter vijf parkeermogelijkheden opgenomen op de achterpercelen van Pelikaanstraat 7, 7a, 9, 11 en 13. Dit is tekstueel dus niet correct overgenomen. Hoewel het saldo van de parkeerbalans ongewijzigd blijft, zullen wij bijlage 8 van het bestemmingsplan hier op aanpassen.

Conclusie

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige geven deze geen aanleiding tot aanpassing van onderdelen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De heer en mevr. Vos, Pelikaanstraat 15, 3903 AG Veenendaal

Schriftelijke zienswijze, per mail van 25 april 2014 (ingeboekt 27 mei 2014). Schijnbaar per abuis is in de daarbij gevoegde zienswijze het onderwerp en de datum van de inspraakreactie (3 oktober 2013) herhaald.

Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamanten zijn ontevreden over de termijn en de inhoud van de communicatie over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Zij zijn van mening dat zij als insprekers een persoonlijke brief met uitleg hadden moeten ontvangen.
2. Reclamanten zien graag dat in de uitvoering van de plannen het hoogteverschil tussen zijn grond en de omliggende percelen verdwijnt. Zij stellen tevens dat een strook grond, met een breedte van 1 meter, achter de schutting tot hun eigendom behoort.
3. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente Veenendaal als verantwoordelijke voor het bestaande parkeerprobleem de kans moet grijpen om dit op te lossen. Door de toevoeging van woningen aan en achter de Pelikaanstraat zal de parkeeroverlast echter groter worden.

4. Reclamanten willen graag een stukje grond kopen om het mogelijk te maken op hun inrit te parkeren.
5. Reclamanten zijn van mening dat hun woning zodanig ingebouwd wordt dat hun huis moeilijk bereikbaar wordt bij een calamiteit.
6. Reclamanten vragen tot slot, hoe het verder gaat.

Reactie gemeente

1. Aan alle insprekers is schriftelijk mededeling gedaan over de genomen besluiten naar aanleiding van de inspraakreacties. In de brief is verwezen naar de daarbij gevoegde commentaarnota, het overzicht van wijzigingen en de publicatie van het ontwerpplan. Deze brief is gedateerd op de dag dat ook publicatie van het plan plaatsvond. Mogelijk is in de verzendingsprocedure enige vertraging opgetreden, waardoor de brief enkele dagen later werd ontvangen. Dit betreuren wij. Ofschoon wij aan de leesbaarheid van stukken veel aandacht schenken zien wij in deze reactie een signaal dat verdere verbetering gewenst is. Wij zullen hier in het vervolg van dit plan en andere procedures blijvende aandacht aan schenken.
2. Het hier bedoelde hoogteverschil en de eigendomsgrens betreffen geen zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld. Oplossingen hiervoor komen in de bestekken van de uitvoeringsplannen aan de orde. Deze uitvoeringsplannen moeten onze goedkeuring krijgen. Het peilverschil heeft hierbij onze bijzondere aandacht.
Voor wat betreft de eigendomsgrens stellen wij ons nog steeds op het standpunt dat deze nagenoeg overeenstemt met de bestaande erfafscheiding ter plaatse. Achter deze erfafscheiding bevond zich in het recente verleden een groene afscherming. Mogelijk dat het bestaan van deze afscherming heeft geleid tot onduidelijkheid over de eigendomssituatie.
3. Bij het ontwerpen van het nieuwe woongebied is in eerste instantie als opgave gesteld dat een goede parkeerbalans wordt gevonden voor de te realiseren functies. Dat wil zeggen dat in de behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers wordt voorzien door de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied. Echter in het nu aan de orde zijnde ontwerpplan is nadrukkelijk ook getracht tegemoet te komen aan de gezamenlijke wens tot vermindering van de parkeerdruk in de bestaande situatie. Dit is onder andere gelukt door op een aantal percelen aan de Pelikaanstraat aanleg en gebruik van autostallingsplaatsen op de achterzijde van het perceel mogelijk te maken. Daarnaast maakt de nieuwe ontwikkeling het mogelijk dat er een uitwisseling plaatsvindt tussen de parkeergelegenheden in het bestaande en nieuwe woongebied.
4. In 2006 is al een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar(s) om tot ontwikkeling van het plangebied te komen. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over de gronden die in eigendom zullen komen van de ontwikkelaar(s) en hoogstwaarschijnlijk worden uitgegeven aan toekomstige bewoners van het plangebied. De gronden die direct naast de woning van Pelikaanstraat 15 zijn gelegen maken hier onderdeel van uit. De gemeente is juridisch niet meer gerechtigd delen van deze gronden aan derden te verkopen.
5. Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid dat elke woning bereikbaar is voor hulpdiensten en dergelijke. Wij zien niet in dat de woning van reclamanten door omliggende geprojecteerde bebouwing minder bereikbaar zou zijn. Gelet op de verwachting dat het nieuwe plan bijdraagt aan de vermindering van de huidige parkeerdruk in de Pelikaanstraat zal de bereikbaarheid zelfs verbeteren.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar § 1.2 van deze commentaarnota.

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat

Zienswijze 3

Van Veen advocaten, namens Murry Grey B.V., Utrechtseweg 3, 3927 AT Renswoude;

Schriftelijke zienswijze, per fax van en brief van 28 mei 2014 (ingekomen op 30 mei 2014). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. De inhoud van de inspraakreactie van 7 oktober 2013 wordt herhaald en ingelast.
2. Op enkele in de inspraakreactie genoemde onderdelen is in de commentaarnota op de inspraakreacties niet of onvoldoende ingegaan. Genoemd worden:
 - a) de voorgenomen vestiging van een galvaniseerbedrijf aan de Zuivelstraat;
 - b) de stelling dat een goede ruimtelijke ordening zou moeten voorzien in het wegbestemmen van milieubelastende activiteiten door een woonbestemming;
 - c) bestaande bodem- en grondwatervervuiling ter hoogte van Zuivelstraat 7;
3. Door het voorliggende plan ontstaat een versnippering waardoor de bedrijfspanden van de reclamant niet meer op een als bedrijventerrein te kwalificeren gebied zijn gesitueerd. Planologie is niet consistent nu gemeente actief stuurt in de deelgebieden A, B en C en in deelgebied D de ontwikkeling door de markt moet worden opgepakt.
4. Reclamant is van mening dat voor het resterende deel van het bedrijfsterrein geen herstructureringsplan is opgesteld, hetgeen in strijd is met zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie als de Provinciale Ruimtelijke Verordening.
5. Reclamant acht onvoldoende onderbouwd dat de woningbouw in het ontwerpplan past binnen de woningbouwmogelijkheden van Veenendaal

Per brief van 23 juli 2014, binnen de daartoe gegunde termijn, vult reclamant de zienswijze aan met de volgende punten:

6. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de motivering van de regionale behoefte;
7. Met verwijzing naar de relevante artikelen in het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is reclamant van mening dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen is vergaard;
8. Doordat het bestemmingsplan de bouw van 57 woningen mogelijk maakt op een terrein dat ligt op c.q. grenst aan een bedrijventerrein wordt geen veilige en gezonde woon- en werkomgeving gecreëerd, zodat het plan strijdig moet worden geacht met het nationale ruimtelijk beleid;
9. Reclamant acht de voorgenomen ontwikkeling ook in strijd met de Structuurvisie Veenendaal 2025 door het ontwikkelen van deelgebied C voor woningbouw en het ongemoeid laten van deelgebied D, waardoor verrommeling en vermenging van functies ontstaat;
10. Reclamant vraagt het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel deelgebied D ook in de voorgenomen ontwikkeling mee te nemen.

Reactie gemeente

1. De inspraakreactie d.d. 7 oktober 2013 van reclamant hebben wij in een commentaarnota volledig becommentarieerd. Wij zijn van mening dat wij voor het commentaar op deze herhaling van de inspraakreactie kunnen volstaan met verwijzing en inlassing van de commentaarnota.
2. Ofschoon wij, zoals onder 1. vermeld, van mening zijn dat op alle in de inspraak naar voren gebrachte argumenten is ingegaan voegen wij hier het volgende aan toe.

commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat

- a) In de inspraakreactie is genoemd dat een galvanobedrijf plannen zou hebben zich te vestigen in één van de bedrijfspanden van reclamant aan de Zuivelstraat. In het commentaar hebben wij gesteld dat alle bedrijven tot en met milieucategorie 2 zich daar kunnen vestigen. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)' is een galvaniseerbedrijf van een omvang dat deze gerangschikt is in categorie 3.2. De vestiging van een dergelijk bedrijf is op grond het vigerende bestemmingsplan "Correctieve Herziening Tussen Grift en Spoor" niet toegestaan.
 Verder merken wij op dat een deel van de bedrijfsunits aan de Zuivelstraat 6 tot en met 22 in gebruik is en de huidige bedrijven zullen op grond van hun richtafstand van 10 meter geen invloed hebben op het plangebied. Een ander deel van de units is op dit moment buiten gebruik. Er kunnen zich op grond van het bestemmingsplan bedrijven vestigen met een richtafstand van 30 meter (vooral ten gevolge van het milieuaspect geluid) en dan treedt een overlap met het plangebied op. De bedrijfsunits zijn echter zo opgezet, dat de entree en kantoorgedeeltes aan de zijde van de Zuivelstraat zijn gelegen. De opslag/productieruimtes en de laad- en losactiviteiten vinden aan de achterzijde van de panden plaats. Akoestisch gezien worden daarom geen knelpunten verwacht bij in gebruik name van de leegstaande bedrijfsunits door de planologisch toegestane bedrijven. Dergelijke bedrijven zullen vergunningvoorschriften opgelegd krijgen van 50 dB(A) etmaalwaarde op de dichtstbijzijnde woningen (de nieuwbouw).
 - b) In de commentaarnota Inspraak is aangegeven dat deze ontwikkelingslocatie deel uitmaakt van het ontwikkelingsgebied Stationskwartier. Voor dit gebied is een ontwikkelingsvisie uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Het is binnen deze context dat dit plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Nu door middel van onderzoeken is aangetoond dat de aanwezigheid van bedrijfsfuncties in een nabijgelegen deelgebied niet conflicteert met deze woonlocatie is het niet noodzakelijk de bedrijfsfuncties weg te bestemmen.
 - c) Ter plaatse van Zuivelstraat 7 zijn via onderzoek twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Ten eerste een geval van bodemverontreiniging met minerale olieverontreiniging in de grond en het grondwater en ten tweede een geval van bodemverontreiniging in de bovengrond met koper en PCB's onder het grootste gedeelte van de hal. Voor de verontreinigingen geldt dat sanering noodzakelijk is voor (de herinrichting en) de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor de uitvoering van de sanering dient een nadere afbakening en/of verificatie van de exacte omvang van beide verontreinigingen nog plaats te vinden. Voorafgaande aan het verlenen van omgevingsvergunning dient de bodem geschikt te worden gemaakt voor het gebruik wonen.
3. Vanaf de Ambachtstraat tot en met de Kerkewijk is al vele jaren sprake van een gemengd gebied waar wonen en werken samen gaan. Via de bestemmingsplanherziening komen de maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een woonbestemming. Deze bestemming past binnen de karakteristiek van de omgeving en sluit aan op de bestaande woningen aan de Pelikaanstraat en past zodoende in een gemengd gebied. Bovenal maakt deelgebied D onderdeel uit van een ruimer, integraal en samenhangend herstructureringsplan, namelijk Stationskwartier. Verder merken wij op dat ongeacht de kwalificatie die wordt toegekend aan Stationskwartier, deelgebied D, de functionaliteit van de bedrijfspanden van reclamant hiermee niet in het geding komt.
 Verder merken wij op dat wij ook voor deelgebied D planologisch willen meewerken aan een (her)ontwikkeling conform de voor dit gebied vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders. Gemeente Veenendaal heeft binnen dit deelgebied echter geen grondpositie en wenst deze ook niet te verkrijgen. Hier uit volgt dat wij voornamelijk een faciliterende rol willen gaan vervullen en niet zozeer, zoals in de andere deelgebieden, een regisserende rol. Wij vinden dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan een consistente planologie.

4. Reclamant geeft niet aan op welke onderdelen van zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: PRS) als de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) een strijdigheid bestaat.
In de veronderstelling dat reclamant verwijst naar artikel 3.3 van de PRV stellen wij dat een herstructureringsplan slechts noodzakelijk is bij uitbreiding van bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied. De huidige herziening van het bestemmingsplan voorziet echter in transformatie van het plangebied (bedrijven naar wonen). Een herstructureringsplan kan in dat geval achterwege blijven.
- 5/6. In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie volgt dat de gemeente Veenendaal het stedelijk programma heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren, waarop de gemeentelijke Woonvisie 2007 is gebaseerd. Nadien is de regionale behoefte geactualiseerd en blijkt dat nog steeds sprake is van een actuele regionale behoefte.
Bij toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro) is en wordt geconstateerd dat hier sprake is van een bestaand stedelijk gebied. Het gebied ligt immers binnen de in de provinciale structuurvisie aangeduide rode contour, bovendien waren en zijn in dit gebied woon- en bedrijfsgebouwen aanwezig en ten dele nog in gebruik. Dat er ook sprake is van een actuele en regionale behoefte blijkt uit de toelichting van het plan waarin o.a. te lezen is dat uit de PRS volgt dat de gemeente Veenendaal de opgave heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren. Dit stedelijk programma voor Veenendaal kan geheel via inbreiding worden gerealiseerd. Het voorliggende plan is een van de kleinere inbreidingslocaties in de gemeente Veenendaal. Niettemin zullen we een uitgebreidere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) in de toelichting opnemen.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan is naast de verschillende relevante wetgeving en beleidskaders ook de getoetst aan diverse omgevingsaspecten, zoals bijvoorbeeld bodem, geluid, archeologie, etc. De onderzoeksrapporten van deze omgevingsaspecten zijn als bijlagen aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarmee hebben wij de nodige kennis en alle relevante feiten en af te wegen belangen verkregen.
8. Onder verwijzing naar § 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Stationskwartier, deelgebied C – Pelikaanstraat merken wij op dat er een volledige analyse heeft plaatsgevonden in het kader van 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hieruit valt te concluderen dat de woningbouw goed inpasbaar is binnen de bestaande omgeving en geen belemmering vormt voor bestaande bedrijven.
9. In de Structuurvisie Veenendaal 2025 (hierna: Structuurvisie) is de verkeerskundige- en ruimtelijke visie op Veenendaal in 2025 beschreven. Voor het plangebied betekent dit concreet dat de woonfunctie passend is. De Structuurvisie bepaalt echter niet de volgorde van de stappen die nodig zijn voor realisatie van deze visie. Van strijdigheid met de Structuurvisie is zodoende geen sprake.
10. Met in achtneming van onze hierboven vermelde reacties (1 t/m 9) zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen of Stationskwartier, deelgebied D hierin op te nemen.

Conclusie

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hiertoe zal een paragraaf 'Duurzame verstedelijking' in de toelichting worden opgenomen. Voor het overige geven deze zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van onderdelen van het bestemmingsplan.

2.4 Conclusie zienswijzenreacties

De zienswijzenreacties hebben er toe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt, met name de toelichting op het onderdeel 'Duurzame verstedelijking'. Ook wordt bijlage 8 'Parkeerbalans' ten aanzien van de opgenomen percelen die een mogelijkheid krijgen tot parkeren op eigen terrein tekstueel aangepast.

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 4 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen is weergegeven.

3.1 De toelichting

- ◆ § 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking* toegevoegd.
- ◆ § 5.1 *Duurzame verstedelijking* toegevoegd.
- ◆ Aan *Bijlagen bij Toelichting* zijn een drietal bijlagen toegevoegd.

3.2 De planregels

Gelet op het amendement 'zekerstellen groenbestemming' (zie bijlage 1) en daartoe besloten in de raadsvergadering d.d. 26 juni 2014 wijzigen de volgende planregels.

- *Gewijzigd:*
 - Artikel 1.25 Infrastructuur: doeleinde '(gebouwde) parkeervoorziening' is verwijderd
 - Artikel 3 Groen : doeleinden 'infrastructuur' en 'parkeren' zijn verwijderd
 - Artikel 4 Verkeer : doeleinde 'parkeerterrein' vervangen voor '(gebouwde) parkeervoorzieningen'

3.3 De verbeelding

- ◆ Bestemming 'Groen' op de verbeelding verkleind ten gunste van de bestemming 'Verkeer' om zodoende parkeergelegenheid te creëren

4. Staat van wijzigingen Toelichting

1.	Hoofdstuk 3 Beleidskader Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten Bijlagen	Toegevoegd § 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking De subparagrafen 3.1.1.t/m 3.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiermee omgenummerd naar 3.1.1 t/m 3.1.3 Toegevoegd § 5.1 Duurzame verstedelijking De paragrafen 5.1 t/m 5.10 van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiermee omgenummerd naar 5.2 t/m 5.11. Toegevoegd 1. Nota Wonen 2013 2. Concept Woonvisie Veenendaal 2014-2019 3. Commentaarnota zienswijzen Gewijzigd Bijlagen uit het ontwerpbestemmingsplan zijn omgenummerd van 1 t/m 9 naar 3 t/m 12
2.	Bijlage 8 Parkeerbalans	<i>en 6 bewoners van bestaande woningen krijgen mogelijkheid om parkeervoorziening in achtertuin te maken (verzoek informatie avond) Peilkaanstraat 7, 7a, 9, 11, 13 en 15 6 0,7 4,2</i> gewijzigd in <i>en 5 bewoners van bestaande woningen krijgen mogelijkheid om parkeervoorziening in achtertuin te maken (verzoek informatie avond) Peilkaanstraat 7, 7a, 9, 11, en 13 5 0,7 3,5</i>

4.2 Planregels

1.	Artikel 1, 1.25 Infrastructuur Artikel 3 Groen Artikel 4 Verkeer	Verwijderd Doeleinde '(gebouwde) parkeervoorziening' Doeleinden 'infrastructuur' en 'parkeren' Vervangen Doeleinde 'parkeerterrein' vervangen voor '(gebouwde) parkeervoorzieningen'
----	---	---

4.3 Verbeelding

1.	Bestemming 'Groen'	Bestemmingsvlak verkleind (noordelijk deel)
2.	Bestemming 'Verkeer'	Bestemmingsvlak vergroot (noordelijk deel)

BIJLAGE 1

RAADSVOORSTEL

Raad 26 juni 2014
 Voorstelnummer 2014.00042
 Datum 13 mei 2014

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Boompjesgoed 14

Programma Bouwen en Wonen

Agendapunt 13

Afdeling Beleid & Ontwikkeling
 Raadhuisplein 1
 Postbus 1100
 3900 BC Veenendaal
 Telefoon (0318) 538 911
 Fax (0318) 510 414

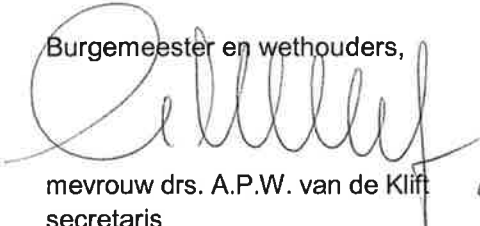
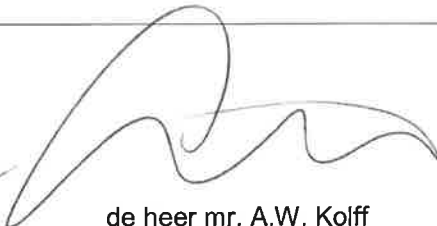
Inlichtingen bij
 J. van Manen

Aan de leden van de raad,

Doorkiesnummer
 (0318) 538 339

Beslispunten	1. Het bestemmingsplan Boompjesgoed 14 gewijzigd analoog vast te stellen. 2. Het bestemmingsplan Boompjesgoed 14 gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.BPBoompjesgoed14-vg01 met bijbehorende bestanden. 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
Inleiding	Ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige CSV-locatie aan het Boompjesgoed is met Ingenious Vastgoed BV te Veenendaal een koopovereenkomst gesloten. Na een selectieprocedure hebben wij voor dit plan en deze koper gekozen. Het plan is gebaseerd op de door u op 15 maart 2012 vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders voor deze locatie. De huidige bestemming van deze grond is gebaseerd op het gebruik als school. Om de bouw van de beoogde 35 woningen en multifunctionele ruimten planologisch mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden. In samenhang met de transformatie van het gebouw Carrefour en de herinrichting van het parkeerterrein Vijftien Morgen heeft inspraak plaatsgevonden over deze ontwikkelingen. De resultaten hiervan opende de weg om met de bestemmingsplanprocedure te starten. In het kader van de voorgeschreven procedure heeft het plan vanaf 27 februari 2014 tot en met 9 april 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Ook de tegelijkertijd lopende procedure voor hogere geluidwaarden heeft geen aanleiding voor zienswijzen gegeven. Met deze constatering kunnen wij u voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen. Dit betekent de laatste stap in de bestuurlijke procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onlangs hebben wij geconstateerd dat het meest recente bouwplan van de ontwikkelaar niet geheel past binnen de bebouwingscontour. Aan de zijde van de Vijftien Morgen dient deze bouwgrans ongeveer 3 meter naar het zuiden te worden verschoven. Dit past binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders, het ontworpen straatprofiel en ligt ook binnen de rooilijn van de overige bebouwing langs de Vijftien Morgen. Er bestaat daarmee geen bezwaar om het plan (de verbeelding) op dit punt gewijzigd vast te stellen. Dit voorstel is de laatste stap in de bestuurlijke procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Beoogd resultaat	De vaststelling van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van woningen en multifunctionele ruimten op het perceel Boompjesgoed 14.
Argumenten	<i>1.1 en 2.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen</i> Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Verondersteld mag daarom worden dat realisering van het plan niet op bezwaren stuit.

	<i>1.2 en 2.2. De verbeelding (plankaart) moet worden gewijzigd</i> Onlangs is geconstateerd dat het meest recente bouwplan van de ontwikkelaar niet geheel past binnen de bebouwingscontour. Aan de zijde van de Vijftien Morgen dient deze bouwgrens ongeveer 3 meter naar het zuiden te worden verschoven. Dit past binnen de door u vastgestelde ruimtelijke kaders, het ontworpen straatprofiel en ligt ook binnen de rooilijn van de overige bebouwing langs de Vijftien Morgen. Er bestaat daarmee geen bezwaar om het plan (de verbeelding) op dit punt gewijzigd vast te stellen. <i>1.3. en 2.3 Het bestemmingsplan moet aan de wettelijke eisen voldoen</i> Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het raadsbesluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn. <i>3.1 Het kostenverhaal via een exploitatieplan is niet nodig</i> In het bestemmingsplan is een ontwikkeling voorzien waarop artikel 6.12, lid 1 Wro van toepassing is. In dat kader stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (in dit geval het Besluit ruimtelijke ordening - Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Uw raad kan hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro van afwijken en bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw raad o.a. doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels (voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan) niet noodzakelijk is. Het betreffende perceel wordt door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. In de verkoopprijs is rekening gehouden met alle gemeentelijke plankosten. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Verder is het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om over de overige twee criteria afspraken te maken. Zodoende kan een exploitatieplan achterwege blijven.
Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Aanpak/uitvoering	Nadat u het bestemmingsplan Boompjesgoed 14 vaststelt, volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de 'Veenendaalse Krant', de 'Staatscourant' en de gemeentelijke website. Verder zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode, voor belanghebbenden, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Omdat het project dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, meer dan 12 woningen omvat, is artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State bij voorrang wordt behandeld. In dit geval kan alleen beroep worden aangetekend tegen de wijziging in het bestemmingsplan of door degenen die kunnen aantonen op goede gronden niet in de gelegenheid te zijn geweest om tijdig zienswijzen in te dienen.
Communicatie	Naast de gebruikelijke publicaties zullen de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap worden geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie	Niet van toepassing.
Kosten, baten, dekking	Niet van toepassing.
Burgemeester en wethouders,  mevrouw drs. A.P.W. van de Klift secretaris  de heer mr. A.W. Kolff burgemeester	
Bijlagen	Ontwerpbestemmingsplan Boompjesgoed 14 (met wijziging in verbeelding)
Ter inzage	

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2014, nummer 2014.00042;

overwegende dat	• het ontwerpbestemmingsplan Boompjesgoed 14 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 februari 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; • er in deze periode geen schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen; • dat er aanleiding is tot het aanbrengen van een wijziging in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan; • dat deze overigens het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staan; • dat door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar van de in het plan opgenomen ontwikkelingslocatie, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. • dat dit bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een project, waarop artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
gehoord en gelezen	het amendement van GroenLinks, SP, D66 en PvdA waarin wordt overwogen dat: 1. Herhaalde malen in deze raad is betoogd dat in een dicht bebouwde gemeente als Veenendaal, zowel openbaar als particulier groen, een groot goed is. 2. De laatste jaren openbaar groen te lichtvaardig is opgeofferd voor de aanleg van sub bestemmingen zoals parkeerterreinen (grijs). Het moet niet vanzelfsprekend worden dat groen ook grijs kan worden. 3. Duidelijkheid en eenduidigheid in de regels van een bestemmingsplan van groot belang zijn. 4. Dit de rechtszekerheid noch het groen ten goede komt. 5. De indieners meermalen bij het vaststellen van bestemmingsplannen een te ruime invulling van de bestemming 'groen' aan de kaak hebben gesteld.
gelet op	de artikel(en) 3.8, lid 1 sub d en e en 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet;
BESLUIT:	1. Het bestemmingsplan Boompjesgoed 14 gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.BPBoompjesgoed14-vg01 met bijbehorende bestanden, door in de afdeling 'regels', hoofdstuk twee, artikel 4, lid 1, Groen, de sub bestemming h. parkeerterrein niet op te nemen. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2014,


 mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
 griffier

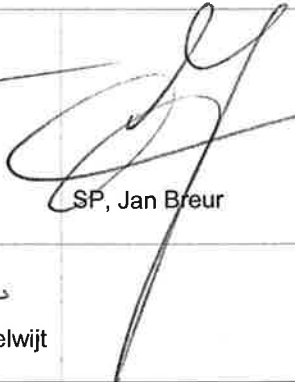
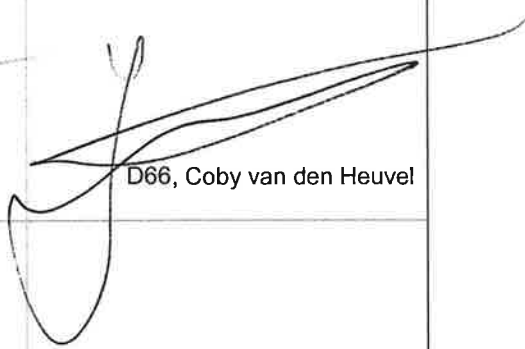
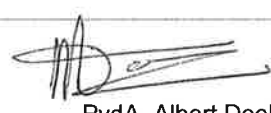
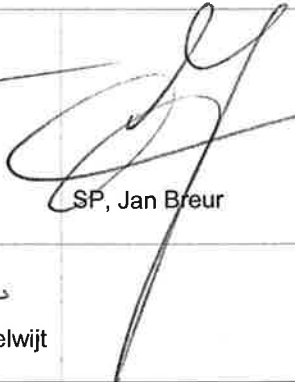
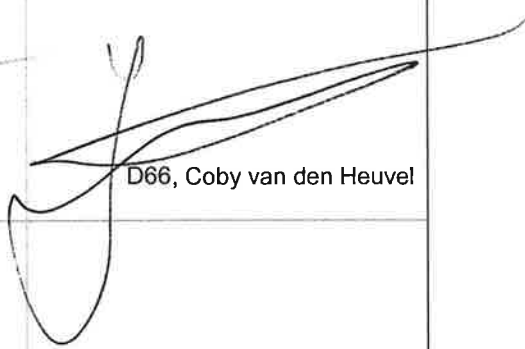
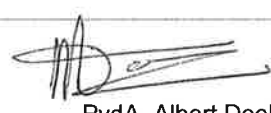
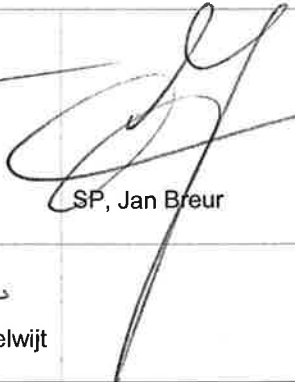
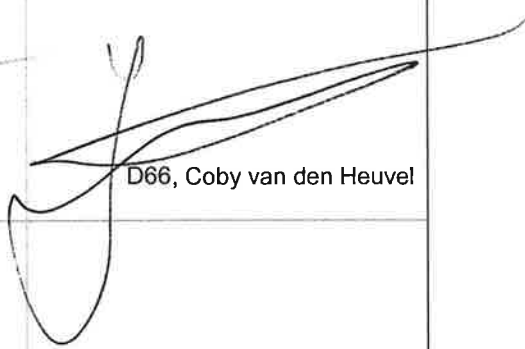
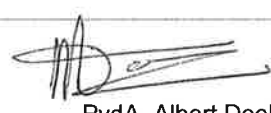

 de heer mr. A.W. Kolff
 voorzitter

A1

A

AMENDEMENT**VAN DE fractie GroenLinks, SP, D66 en PvdA**

Nummer:

Onderwerp: zekerstellen groenbestemming						
De raad van de gemeente Veenendaal in vergadering bijeen d.d. 26 juni 2014						
Naar aanleiding van agendapunt van de raad: 10. Vaststelling bestemmingsplan Boompjesgoed 14						
Overwegende dat, 1. Herhaalde malen in deze raad is betoogd dat in een dicht bebouwde gemeente als Veenendaal zowel openbaar als particulier groen een groot goed is. 2. De laatste jaren openbaar groen te lichtvaardig is opgeofferd voor de aanleg van subbestemmingen zoals parkeerterreinen en jongerenontmoetingsplaatsen (grijs). Het moet niet vanzelfsprekend worden dat groen ook grijs kan worden. 3. Duidelijkheid en eenduidigheid in de regels van een bestemmingsplan van groot belang zijn. 4. Dit de rechtszekerheid noch het groen ten goede komt. 5. De indieners meermalen bij het vaststellen van bestemmingsplannen een te ruime invulling van de bestemming 'groen' aan de kaak hebben gesteld.						
Stellen het volgende amendement voor: Het bestemmingsplan Boompjesgoed 14 gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen vast te stellen door in de afdeling 'regels', hoofdstuk twee, artikel 4, lid 1, Groen, de subbestemmingen c. jongerenontmoetingsplek en h. parkeerterrein niet op te nemen.						
Naam en ondertekening: <table border="1"><tr><td> GroenLinks, Kees Oskam</td><td> SP, Jan Breur</td><td> D66, Coby van den Heuvel</td></tr><tr><td> PvdA, Albert Doelwijt</td><td></td><td></td></tr></table>	 GroenLinks, Kees Oskam	 SP, Jan Breur	 D66, Coby van den Heuvel	 PvdA, Albert Doelwijt		
 GroenLinks, Kees Oskam	 SP, Jan Breur	 D66, Coby van den Heuvel				
 PvdA, Albert Doelwijt						

A7

Raadsvergadering d.d. 26 juni 2014

A1

Amendement/Motie			Nr.
Raadsfractie:	Aantal zetels:	VOOR:	TEGEN:
ChristenUnie	8	8	
SGP	5		5
D66	4	4	
VVD	3		3
PROV.DAAL	3	3	
CDA	3	3	
LOKAALV.DAAL	2	2	
SP	2	2	
PvdA	1	1	
GroenLinks	1	1	
TOTAAL	32	24	8

Raadsvergadering d.d. 26 juni 2014

raadsvoorstel Besh.play. Boompres goed 14

Amendement/Motie			Nr.
Raadsfractie:	Aantal zetels:	VOOR:	TEGEN:
ChristenUnie	8	8	
SGP	5	5	
D66	4	4	
VVD	3	3	
PROV.DAAL	3	3	
CDA	3	3	
LOKAALV.DAAL	2	2	
SP	2	2	
PvdA	1	1	
GroenLinks	1	1	
TOTAAL	32	32	