Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Castor

Commentaarnota

Veenendaal mei 2016

Algemeen
Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Castor hebben van 22 oktober tot en met 2 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen.
Hiervan heeft een publicatie in de Veenendaalse krant en op de website www.officielebekendmakingen.nl gestaan. Omwonenden van de locatie Castor zijn tevens per brief geïnformeerd. De plannen zijn voorts gepresenteerd op een informatieavond op 16 november 2015. Een verslag van deze informatieavond is bijgevoegd. De plannen zijn tevens toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners van de gemeente.
Op de plannen zijn aanvankelijk drie zienswijzen binnengekomen, maar deze zijn alle drie ingetrokken.

Aanvullende reactie van de gemeente op vragen/opmerkingen informatieavond

Tijdens de informatieavond is toegezegd dat op de volgende punten door de gemeente een aanvullende reactie zou worden gegeven:

Doorkruising fietspad
De ontsluiting van de nieuwe woningen doorkruist de fietssnelweg Vijgendam. Dit geeft extra opstopping.

Aanvullende reactie gemeente:
Vanaf het begin van de planvorming voor de locatie Castor is de ontsluiting op deze plek gesitueerd. Daarna zijn de plannen voor de fietssnelweg ontwikkeld: deze voorziet in een snelle oost/west fietsverbinding Ede-centrum Veenendaal. Op meerdere plekken zijn kruisingen van (woon)straten met de fietssnelweg aanwezig. Het kan niet anders of ook nabij de Castor kruisen een (woon)straat en fietssnelweg elkaar.
Overigens is de fietssnelweg ter plaatse van de entree opgesplitst. Het is geen dubbelzijdig fietspad meer maar 2 losse fietsstroken op de rijbaan. Alleen het fietsverkeer richting het centrum wordt dus doorkruist, en het fietsverkeer richting Veendaal oost niet.
Een fietssnelweg wil zeggen dat fietsers voorrang hebben ten opzichte van verkeer dat de fietssnelweg kruist. Ook op deze plek houden de fietsers voorrang en er worden dan ook geen problemen verwacht.

Calamiteitenroute
Is de toegankelijkheid van de hulpdiensten wel gewaarborgd als er straks sprake is van maar één uitgang.

Aanvullende reactie gemeente:
Het is een harde eis dat de hulpdiensten te allen tijde de wijk kunnen bereiken. Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De resultaten van dit overleg worden meegenomen in de verdere planvorming.

Verkeersintensiteit
Met de nieuwe woningen erbij wordt de ontsluiting één groot knooppunt.

Aanvullende reactie gemeente:
De gemeente hanteert een kengetal van 5,6 verkeersbeweging per woning/per dag. Dit is nog eens bevestigd in een onderzoek ten behoeve van het verkeersmodel van 2014 in enkele proefwijken.
Voor het plan Castor met 66 woningen genereert dit in totaal minder dan 400 verkeersbewegingen per dag, oftewel ca. 40 bewegingen per spitsuur. Dat is dus 1 in- of uitgaande auto per anderhalve minuut. Dit zijn dus minimale aantallen, die geen problemen zullen geven in de nieuwe situatie.

Tevens genereert het van Ginkel tuincentrum met plantenkas én Van Ginkel hoveniersbedrijf misschien wel een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen. Zoals de gemeente tijdens de informatieavond al heeft aangegeven is er geen blanco situatie, de huidige bedrijfssituatie moet vergeleken worden met de nieuwe woonsituatie.

Niet gesloten gevel ter hoogte van Dissel 30
Waarom niet ter hoogte van Dissel 30 ook een gesloten gevel realiseren?

Aanvullende reactie gemeente:
De afstand tussen de bestaande woningen en de kopgevel van de nieuwe woningen is aanmerkelijk groter dan de afstand ter hoogte van de andere nieuwe kopgevels. Daarnaast is er sprake van meer bestaand hoog opgaand groen. Desondanks zal de opmerking in de nadere uitwerking van de plannen nogmaals worden bekeken.

Bomen langs Castor
Worden de bomen langs de Castor die zijn gekapt, nog vervangen?

Aanvullende reactie gemeente:
De nieuwe bomen zijn na de informatieavond geplant.

Reacties vooroverleg:
Waterschap Vallei en Veluwe

1. Het waterschap is akkoord met de concept waterparagraaf voor wat betreft het onderdeel watercompensatie;
2. De waterparagraaf moet wel nog aangevuld worden met een passage over riolering waarin de aanpassing van het rioolgemaal moet worden beschreven en opgenomen moet worden dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd;
3. In het beeldkwaliteitsplan is op bladzijde 10 het straatprofiel vlak weergegeven t.o.v. het peil. Geadviseerd wordt het zodanig in te richten dat het water op straat niet de woningen instroomt.

Reactie gemeente
Ad. 2 In de waterparagraaf is een passage opgenomen over riolering, waarin onder andere is opgenomen dat een gescheiden rioolstelstel wordt aangelegd. Het aangepaste rioolgemaal wordt beschreven in het hoofdstuk Bedrijven en Milieuzonering van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 3 Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit worden meegenomen.

Veiligheidsregio Utrecht

1. Geconcludeerd kan worden dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.
2. In het plangebied is een overstromingsrisico aanwezig. Het plangebied ligt namelijk in een preventief te evacueren gebied waar, bij doorbraak van de Grebbedijk, een maximale waterhoogte van 3,5 meter kan optreden. Geadviseerd wordt om in het kader van zelfredzaamheid een opening, zoals een raam, op een derde woonlaag te realiseren.
3. Het plan voldoet voor wat betreft bereikbaarheid niet aan de in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 en aan de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voertuigen van hulpdiensten moeten een woning tot op 10 meter kunnen benaderen. Voor het plan betekent dit dat de drie woonblokken aan de oostzijde en het woonblok aan de zuidwestzijde van het gebied niet voldoende bereikbaar zijn. Er moet dus tussen de openbare weg en de toegang van deze woningen een verbindingsweg worden aangebracht. Deze

verbindingsweg moet zijn verhard en moet tenminste 3,25 meter breed zijn. Indien deze weg doodlopend is dan moet de verbindingsweg 5,5 meter breed zijn.

4. Binnen het plangebied moet een primaire bluswatervoorziening (brandkranen) worden gerealiseerd. Een capaciteit van 30 m3 /uur is voldoende en er zijn geen bijzondere risico's te verwachten met de bestrijdbaarheid van een calamiteit. De bluswatervoorziening moet op ten hoogste 40 meter vanaf de toegang van een woning liggen.

Reactie gemeente

Ad 2 tot en met 4

De eisen en adviezen zullen in de verdere planvorming worden meegenomen.