

Afdeling Wonen en Leven
Behandeld door M.M.N. Cornelisse
Telefoonnummer (0318) 538 538

adressering

Ons kenmerk Zaaknummer Z-1921470

Datum 29 maart 2022
Onderwerp Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan
1^e Melmseweg fase 3

1. In voorliggende Nota ambtelijke wijzigingen wordt ingegaan op de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd nadat het ontwerpbestemmingsplan 1^e Melmseweg fase 3 in procedure is gebracht.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 9 februari 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veenendaal en is ook ge-upload op www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. Reclamant a 2
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van ambtelijke wijzigingen.

Verloop procedure

5. Veense Poort Vastgoed B.V. heeft een verzoek ingediend voor de herziening van de geldende bestemmingsplannen "1e Melmseweg", "1e Melmseweg fase 3B", "Woongebieden 2018" en "Parapluplan 2020" om de ontwikkeling van een iconisch gebouw ook wel bekend onder de naam 1^e Melmseweg fase 3 mogelijk te maken.
6. Op 21 december 2022 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "1^e Melmseweg fase 3" op te starten en daarmee het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 9 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder d Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. Ingetrokken pro-forma zienswijze

Verloop zienswijze

- Op 8 februari 2022 heeft een adviseur namens twee ondertekenaars een pro-forma zienswijze ingediend. Na overleg met de adviseur is besloten de aanvultermijn te verlengen totdat de afgesproken zaken afgerond zijn. Op dat moment trekken de indieners hun pro-forma zienswijze in. Op 29 maart 2022 zijn de afgesproken zaken naar behoren afgerond. Op 29 maart 2022 is de zienswijze ingetrokken. Er wordt daarom in deze nota niet verder ingegaan op de zienswijze.

b. Ambtelijke wijzigingen

Voorstel doorvoeren ambtelijke wijzigingen

Gedurende en na de terinzagelegging zijn nog enkele verbeterpunten voor het plan 1^e Melmseweg fase 3 gevonden. In de toelichting, regels en op de verbeelding zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van het plan "1^e Melmseweg fase 3. Hieronder zijn de juridisch bindende wijzigingen als eerst opgenomen. Tot slot zijn de wijzigingen zonder juridische status opgenomen, dit zijn enkel de wijzigingen in de toelichting.

Juridische wijziging op de verbeelding:

- Toevoeging van specifieke bouwaanduiding overbouw;
- De parkeergarage is beter (haaks op hoofdgebouw wonen) uitgelijnd;
- De bouwvlakken voor de woningen aan de oostzijde van het plan zijn aangepast naar 15 meter bouwdiepte;
- De woontoren is qua bouwhoogte aangepast naar 45-55-25 meter, de 25 meter was eerder niet opgenomen;
- De groenbestemming ten noordwesten van het plan is vervallen, deze had geen doel.
- De aanduiding "gemengde doeleinden" binnen de functie wonen van de woontoren is opgenomen.

Juridische wijzigingen op de regels:

- Artikel 1 is aangepast, de begrippen sociale woning, sociale koopwoning en sociale huurwoning zijn toegevoegd.
- Artikel 3.1.b is verwijderd; balkons worden niet in groen gerealiseerd;
- Artikel 3.2.1 is tekstueel aangepast; gebouwen worden niet toegestaan in groen;
- Artikel 3.2.2 is aangepast; het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- Artikel 3.2.3 onder b is verwijderd omdat een tuindak niet gerealiseerd kan worden binnen de groenbestemming en terreinafscheidings t.b.v. veiligheid niet noodzakelijk zijn binnen deze bestemming;
- Artikel 3.2.3 onder e is verwijderd omdat er geen groen grenst aan de woonbestemming is het hier niet mogelijk balkons t.b.v. de woonbestemming te realiseren;
- Artikel 3.3 nadere eisen is verwijderd; in het plan is geen specifieke vorm van groen opgenomen;
- Artikel 3.4 onder a is aangepast, fietspaden zijn toegestaan binnen de bestemming dus zijn de fietspaden verwijderd uit het artikel;
- Artikel 3.5 is aangepast ; hier is het gebruikt als calamiteitenontsluiting opgenomen en fietspaden zijn hier verwijderd, deze zijn wel toegestaan binnen de bestemming;
- Artikel 4.1 is aangepast; hier is het toestaan van traphuizen voor het in wonen bestemde hoofdgebouw toegestaan, wordt ondergrondse afvalinzameling toegestaan, is de overbouw voor het

voor wonen bestemde hoofdgebouw geregeld en is de mogelijkheid tot gebruik voor standplaatsen zijn verwijderd;

- Artikel 4.2.2 is aangepast, de overbouw van het onder wonen bestemde hoofdgebouw mogelijk gemaakt vanaf de 3^e verdieping;
- Artikel 4.2.3 onder h is aangepast, de balkons worden gerealiseerd in de bestemming verkeer ipv groen en mogen maximaal een bouwdiepte van 2,5 meter hebben ipv 2,0 meter (eenduidig maken van regelgeving);
- Artikel 4.2.3 onder f is verwijderd, reclame is niet toegestaan binnen deze bestemming;
- Artikel 5.1 is gewijzigd; verkeer is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving;
- Artikel 5.1 onder g is verwijderd; er is geen voorziening voor warmte -koude-opslag nodig;
- Artikel 5.2.2 onder b is verwijderd;
- Artikel 5.2.2. onder is gewijzigd, GBO is vervangen door gebruiksoppervlakte;
- Artikel 5.2.4 is verwijderd;
- Artikel 5.2.5 onder c is verwijderd;
- Artikel 5.2.5 onder d is aangepast, i.p.v. 40 zijn er 42 woningen in de sociale sector nodig; Artikel 5.2.2 onder e, aangegeven dat een tuindak op maximaal de 10e verdieping is toegestaan, in plaats van op maximaal de 6e verdieping;
- Artikel 5.2.2 onder h en i de voorschriften uit het akoestisch onderzoek geborgd (geluidluwe gevel en buitenruimte en dove gevel);
- Artikel 5.2.5 onder d, balkons mogen een maximale uitstekende bouwdiepte hebben van 2,5 meter
- Artikel 5.4 is toegevoegd, voorwaardelijke verplichting tuindak;
- Artikel 9.1 is aangepast;
- Artikel 10.1 onder a is verwijderd.

Wijzigingen in de toelichting:

- De paragraaf over het bouwplan is aangevuld met de verdeling van sociale woningbouw binnen de gehele ontwikkeling van de 1^e Melmseweg;
- De paragraaf over externe veiligheid (5.3.2) aangevuld met relevante scenario's met gevaarlijke stoffen en maatregelen om zelfredzaamheid te vergroten. De memo externe veiligheid uit de bijlagen verwijderd;
- De paragraaf over mobiliteit (5.11.2) is aangevuld met informatie omtrent participatie over mobiliteit.

ALGEGHELE CONCLUSIE

9. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan 1^e Melmseweg fase 3 wordt voorgesteld het bestemmingsplan 1^e Melmseweg fase 3 gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:

Juridische wijziging op de verbeelding:

- Toevoeging van specifieke bouwaanduiding overbouw;
- De parkeergarage is beter (haaks op hoofdgebouw wonen) uitgelijnd;
- De bouwvlakken voor de woningen aan de oostzijde van het plan zijn aangepast naar 15 meter bouwdiepte;
- De woontoren is qua bouwhoogte aangepast naar 45-55-25 meter, de 25 meter was eerder niet opgenoemd;
- De groenbestemming ten noordwesten van het plan is vervallen, deze had geen doel.

Juridische wijzigingen op de regels:

- Artikel 1 is aangepast, de begrippen sociale woning, sociale koopwoning en sociale huurwoning zijn toegevoegd.
- Artikel 3.1.b is verwijderd; balkons worden niet in groen gerealiseerd;
- Artikel 3.2.1 is tekstueel aangepast; gebouwen worden niet toegestaan in groen;
- Artikel 3.2.2 is aangepast; het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- Artikel 3.2.3 onder b is verwijderd omdat een tuindak niet gerealiseerd kan worden binnen de groenbestemming en terreinafscheidingen t.b.v. veiligheid niet noodzakelijk zijn binnen deze bestemming;
- Artikel 3.2.3 onder e is verwijderd omdat er geen groen grenst aan de woonbestemming is het hier niet mogelijk balkons t.b.v. de woonbestemming te realiseren;
- Artikel 3.3 nadere eisen is verwijderd; in het plan is geen specifieke vorm van groen opgenomen;
- Artikel 3.5 is aangepast ; hier is het gebruikt als calamiteitenontsluiting opgenomen;
- Artikel 4.1 is aangepast; hier is het toestaan van traphuizen voor het in wonen bestemde hoofdgebouw toegestaan, wordt ondergrondse afvalinzameling toegestaan, is de overbouw voor het voor wonen bestemde hoofdgebouw geregeld en is de mogelijkheid tot gebruik voor standplaatsen zijn verwijderd;
- Artikel 4.2.2 is aangepast, de overbouw van het onder wonen bestemde hoofdgebouw mogelijk gemaakt vanaf de 3^e verdieping;
- Artikel 4.2.3 onder h is aangepast, de balkons worden gerealiseerd in de bestemming verkeer i.p.v. groen en mogen maximaal een bouwdiepte van 2,5 meter hebben i.p.v. 2,0 meter (eenduidig maken van regelgeving);
- Artikel 5.2.2 onder b is verwijderd;
- Artikel 5.2.2. onder is gewijzigd, GBO is vervangen door gebruiksoppervlakte;
- Artikel 5.2.4 is verwijderd;
- Artikel 5.2.5 onder c is verwijderd;
- Artikel 5.2.2 onder e, aangegeven dat een tuindak op maximaal de 10^e verdieping is toegestaan, in plaats van op maximaal de 6^e verdieping;
- Artikel 5.2.2 onder h en i de voorschriften uit het akoestisch onderzoek geborgd (geluidluwe gevel en buitenruimte en dove gevel);
- Artikel 5.2.5 onder d, balkons mogen een maximale uitstekende bouwdiepte hebben van 2,5 meter
- Artikel 5.4 is toegevoegd, voorwaardelijke verplichting tuindak;
- Artikel 9 .1 is aangepast;
- Artikel 10.1 onder a is verwijderd.