

Commentaarnota zienswijzen

Bestemmingsplan Emmalaan 59-89

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan 59-89'. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit maximaal 48 appartementen gelegen aan de Emmalaan 59-89, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie H, nummer 1897.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan 59-89' heeft met ingang van donderdag 24 augustus gedurende zes weken, tot en met woensdag 5 oktober, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor eenieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijzen (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn twee zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en voor de vraag of een zienswijze al dan niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Binnen zes weken na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt via het gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de bekendmaking ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

De volgende twee zienswijzen zijn ingediend:

1. Appellant 1, ingediend op 23 augustus 2023; en
2. Appellant 2, ingediend op 30 september 2023.

2.2 Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en worden in beschouwing genomen.

2.3 Zienswijzen en reactie gemeente

Zienswijze Appellant 1

Te groot gebouw, past niet in het straatbeeld. Neemt ons uitzicht weg. Wij krijgen veel meer inkijk in ons huis en daarom minder privacy. Wij maken ons ernstig zorgen om de hoeveelheid woningen en daarbij drukte in de straat. Sociale huurwoningen zijn vaak slecht onderhouden en rommelig, zoals wij nu helaas ook zien. Het parkeren is nu al vreselijk in de Emmalaan. Wij komen soms onze oprit niet uit door te veel auto's in de straat. Hoe gaat dit dan als er nog meer mensen in de straat komen wonen? Er wordt gezegd dat mensen in huurwoningen minder auto's hebben. Bij het blok van 4 woningen tegenover ons hebben de mensen bij elkaar 7 auto's!

Reactie zienswijze Appellant 1 – straatbeeld

Bij de voorbereidingen van de ontwikkeling aan de Emmalaan 59-89 zijn de ruimtelijke belangen en stedenbouwkundige randvoorwaardes zorgvuldig afgewogen. Het gevraagde woningbouwprogramma en de eigendomssituatie (het gehele bouwblok is in eigendom van Veenvesters) geven aanleiding voor de transformatie van huizen met tuinen naar een appartementengebouw met een collectieve parkeer- en verblijfsruimte. Deze ontwikkeling sluit aan bij de het appartementengebouw dat direct ten noorden van het plangebied is gelegen aan de Stadhouderslaan. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is het plan dan ook passend in het straatbeeld.

De gemeente Veenendaal groeit en dient uit te breiden. Het is onmogelijk om dit allemaal in de breedte te voorzien, dus dient er ook de hoogte in gebouwd te worden. Dit zijn onderwerpen die altijd terugkomen bij een stedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het verdichten en transformeren binnen de gemeentegrenzen is ook opgenomen in de omgevingsvisie hoofdstuk 5.7 dat vastgesteld is door de raad.

Reactie zienswijze Appellant 1 – uitzicht en privacy

In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy en uitzicht door diverse aanpassingen door te voeren in het ontwerp (zie bijlage 4c bij het raadsvoorstel), zoals het verder terug laten springen van het middelste bouwdeel van vier bouwlagen, het aanpassen van de entree en het aanpassen van de zijgevel aan de kant van de Prinsessenlaan.

Reactie zienswijze Appellant 1 – onderhoud

De bestaande 27 sociale huurwoningen betreffen beneden-boven woningen met voor- en achtertuinen die de huurders zelf moeten onderhouden. In de nieuwe situatie wordt er een appartementengebouw gerealiseerd met een collectieve buitenruimte, die door de woningcorporatie wordt onderhouden. Om die reden kan aangenomen worden dat het aanblik na de ontwikkeling beter zal ogen.

Reactie zienswijze Appellant 1 – parkeren

Daarnaast is het plan getoetst aan de parkeernormennota. Ook hier wordt aan voldaan. Hoewel met dit plan de parkeerdruk van de gehele omgeving in zijn algemeen niet opgelost zal worden, is wel de verwachting dat na realisatie van het plan, de parkeerdruk op de omgeving afneemt. Bij de bestaande woningen wordt nu de parkeerdruk voor zowel bewoners als bezoekers volledig opgevangen in de openbare ruimte. De huidige woningen kennen geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Er komen in de

nieuwe situatie meer woningen. Hierbij hoeven niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd conform de geldende parkeernorm, omdat dat in de huidige situatie ook al niet zo was (het zogeheten 'beter benutten principe'). Aangezien de bewonersplaatsen wel op eigen terrein worden gerealiseerd en dus alleen de bezoekersplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen zal de parkeerdruk ten opzichte van de huidige situatie afnemen. De totale parkeerbehoefte in de huidige situatie ($0,8 \times 27$ woningen = afgerond 22 parkeerplaatsen) is namelijk hoger dan de parkeerbehoefte voor alleen de bezoekers in de nieuwe situatie ($0,3 \times 48 = 15$ parkeerplaatsen). Door het beter benutten principe toe te passen is er extra ruimte om groen te realiseren binnen het plangebied.

Zienswijze Appellant 2

Geachte Gemeenteraad,

Via dit schrijven deel ik mijn zienswijze op het "ontwerp bestemmingsplan Emmalaan 59-89". Het grootste bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan is de voorgenomen bouwhoogte van het middelste bouwdeel van 14,5m.

Dit gaat ten koste van de privacy aangezien ons huis niet hoger is dan 7,1m en een diepe achtertuin heeft. Daarnaast hebben wij moeite met het voorgenomen aantal huurwoningen, wat mogelijk zal leiden tot overlast en gezien de gehanteerde parkeernorm tot parkeerproblemen.

De voorgenomen bouwhoogte past niet bij de authentieke woningen en het karakter van wijk de Pol. Ons verzoek is het middelste bouwdeel te verlagen tot 3 bouwlagen, hierdoor wordt de privacy impact gereduceerd, het aantal woningen en daarmee de verwachte overlast en parkeerproblemen verminderd.

Door de bewonersadviesgroep omwonenden is tijdens de diverse bijeenkomsten aangegeven dat de voorgenomen bouwhoogte ongewenst is. Naar mijn gevoel wordt dit genegeerd. In de laatste berichtgeving van Veenvesters n.a.v. de participatie wordt aangegeven: *"Veenvesters heeft veel van deze aanpassingen reeds met omwonenden doorgenomen en geeft aan dat degene waar zij contact mee had hier tevreden mee zijn"*.

Over de kleine aanpassingen is inderdaad tevredenheid. Met de voorgenomen bouwhoogte zijn wij niet tevreden. Door dit weg te laten in de berichtgeving wordt door Veenvesters een onjuist beeld geschetst.

Onbegrijpelijk is deze opmerking die in de berichtgeving wordt opgetekend uit de mond van Wethouder Engbert Strooboscher: *„Als wethouder en college kijken we nu al naar de ontwikkeling van Veenendaal voor de toekomst. Want je bouwt voor de komende 100 jaar. Ik ben ter plekke gaan kijken en de woningen die tegenover deze appartementen staan, kunnen in de komende jaren ook gaan veranderen. Tegenwoordig zijn deze snel hoger. Bijvoorbeeld omdat trappen onder een andere hoek naar boven gaan. Uiteindelijk zullen de woningen rondom deze appartementencomplexen dus ook boven de 11 meter hoog komen met drie verdiepingen. En dan scheelt het nog maar één bouwlaag met deze ontwikkeling."*

Een huidige woning verbouwen waarbij de bouwhoogte toeneemt is in 2021 bij ons niet toegestaan door de Gemeente Veenendaal. Ons huis staat tegenover de voorgenomen bouwlaag met 4 verdiepingen. In 2021/2022 is ons huis volledig verbouwd en deels herbouwd, om het duurzaam en toekomstbestendig te maken.

Ons huis heeft een nokhoogte van 7,1m, het eerste ontwerp voor onze verbouwplannen bevatte een verhoging van een deel van de bebouwing tot 7,65m. Dat ontwerp werd afgekeurd door de Gemeente Veenendaal. Tijdens een gesprek bij de gemeente, waarbij onze architect met behulp van een maquette duidelijk heeft gemaakt dat er van privacy impact voor andere bewoners geen sprake was, en de zichtbaarheid vanaf de openbare weg nihil, doch zonder resultaat. Op onze vraag of er een procedure mogelijk was om deze bouwplannen met verhoogde bebouwing toch goedgekeurd te krijgen was het antwoord van de Gemeente: Nee. Wij hebben onze plannen dus aan moeten passen aan de huidige bouwhoogte.

De uitspraak van de wethouder lijkt niet gebaseerd op geldende wet en regelgeving, tevens geeft deze uitspraak het gevoel dat onze zorgen genegeerd en gebagatelliseerd worden.

Met vriendelijke groet,

Reactie zienswijze Appellant 2 – bouwhoogte en privacy

Voor wat betreft bouwhoogte wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van appellant 1 ('straatbeeld' en 'uitzicht en privacy'). In aanvulling daarop kan bevestigd worden wat appellant 2 aangeeft: geconstateerd is dat vooraf duidelijker gecommuniceerd had moeten worden welke voorwaarden bij deze ontwikkeling vastliggen en over welke punten geparticipeerd kan worden. Getracht is dit in de verdere informatieavonden duidelijker te communiceren.

Reactie zienswijze Appellant 2 – parkeren

Voor wat betreft parkeren wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van appellant 1.

Reactie zienswijze Appellant 2 – bouwhoogte eigen woning

De aangevraagde conceptaanvraag voor de woning van Appellant 2 is opgevraagd. Uit het besluit op deze aanvraag blijkt dat de aanvraag voor de wijziging van uw woning niet is geweigerd door de gewenste bouwhoogte, maar door de gewenste afstand tot de perceelgrens en de gewenste bouwdiepte. Volgens het geldende bestemmingsplan is het zelfs al mogelijk de woning te verhogen ter plekke van de woning van Appellant 2. Ten onrechte wordt daarom gesteld dat de bouwhoogte de weigeringsgrond is geweest voor de gevraagde vergunning.

3. Conclusie en doorgevoerde wijzigingen

3.1 Zienswijzen

Naar aanleiding van de twee ingediende zienswijzen is het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding) niet aangepast. Wel is het participatieverslag, dat onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan, nader uitgewerkt.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Naar onze mening is het aangepaste plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Ambtelijke wijzigingen

In het bestemmingsplan is wel een ambtelijke wijziging doorgevoerd. Naar aanleiding van een van de participatie avonden is de hoek van het appartementengebouw dat haaks op de Prinsessenlaan staat, aangepast. Om dit mogelijk te maken is het bouwvlak aangepast naar deze nieuwe situatie.