

Commentaarnota zienswijzen

Bestemmingsplan Beatrixstraat 67a

Veenendaal, 27 maart 2023

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a'. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning aan de Beatrixstraat 67a, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 9632.

1.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixstraat 67a' heeft met ingang van woensdag 8 februari 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 22 maart 2023, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn drie zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn.

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

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. Voordat tot de bekendmaking wordt overgegaan, dient de gemeente de vooroverlegpartner(s), in dit geval de provincie Utrecht, in kennis te stellen over de gewijzigde vaststelling.

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 na die 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

De volgende drie zienswijzen zijn ingediend.

1. Bewoners van de Beatrixstraat ■■■, ingediend op 15 maart 2023, hierna te noemen 'reclamant 1'
2. Bewoners van de Beatrixstraat ■■■, ingediend op 16 maart 2023, hierna te noemen 'reclamant 2'
3. Bewoners van de Beatrixstraat ■■■, ingediend op 20 maart 2023, hierna te noemen 'reclamant 3'

In onderstaande tabel zijn de drie ingediende zienswijzen kort samengevat en is de reactie van de gemeente te lezen.

<i>Reclamant</i>	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
1a	In plannen staat dat niet dat er geen gedeelde verhuur is toegestaan. Er zou 1 gezin per woning komen	De regel die hier onder 4.3.2.a is weggevallen deze wordt hersteld.	Regel 4.3.2.a wordt: Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden, waaronder kamerbewoning.
2a	Toestaan van bebouwing zal leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Er is sprake van verlies vrij uitzicht en daglicht	Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar een blijvend recht op vrij en ongewijzigd (uit)zicht kan en hoeft niet te worden gegarandeerd volgens vaste jurisprudentie. Het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook van de provincie is al een geruime tijd gericht op het intensief benutten van de gronden binnen het bebouwd gebied. Ten opzichte van de huidige planologische situatie is de toename aan bebouwing in de beoogde situatie minimaal en leidt dit niet tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht of het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het feit dat indieners de voorkeur geven aan het in stand laten van de huidige situatie, betekent niet dat de gemeente niet mee kan werken aan dit initiatief. Er is sprake van reguliere afstand van rijbaan tot woning, welke aansluit bij de rest van het straatbeeld. Hiermee is er geen sprake	

		van een onaanvaardbaar verlies van daglicht.	
2b	Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn op eigen terrein en/of onmiddellijke omgeving.	Het plan voldoet aan het geldende door de raad vastgestelde parkeerbeleid: Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020. Op eigen terrein moet initiatiefnemer 3 parkeerplaatsen realiseren om zo in de eigen parkeerbehoefte en die van bezoekers te voorzien.	
2c	In artikel 4.4 is opgenomen dat b&w bevoegd is om voor kamerbewoning met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan	Dit is een standaardregel welke opgenomen is in het beleid van de gemeente Veenendaal. Kamerverhuur is vergunning plichtig. Om hieraan te kunnen voldoen moet echter worden voldaan aan het kamerverhuurbeleid. Per kamerverhuurwoning is hierbij een reglement waar aan eisen moet worden voldaan omtrent parkeren; geluidsoverlast; onderhoud en/of het veroorzaken van zwerfafval, overmatig alcohol- en/of drugsgebruik. Hiermee wordt mogelijke problematiek in de toekomst voorkomen.	Aan regel 4.3.2.a wordt toegevoegd: Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden, waaronder kamerbewoning.
2d	Artikel 10,1 staat dat met een maximum van 5 meter afgeweken mag worden van de verbeelding. Dit is voor dit plan een zeer ingrijpende verruiming.	Dit artikel is een technische . indekking om te voorkomen dat de verbeelding niet geheel juist tot uitbeelding komt. Dit artikel heeft verder geen invloed op het daadwerkelijke plan	
3a	Uitzicht wordt ontnomen	Zie reactie op 2a	
3b	Terug in de regels laten komen dat er geen ramen in de achtergevel zullen komen	Creëren van een gevelopening naar openbaar toegankelijk gebied is niet toegestaan	

3c	Terug in de regels laten komen dat dakterras niet wordt toegestaan	De nieuwe bebouwing is niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte. Een aanvraag voor vergunning voor een dakterras voldoet zonder toestemming van de buren niet aan het burenrecht.	
3d	Terug in de regels laten komen dat er geen hoge bouwwerken in de voortuin komen	Dit is het geval. Er zijn alleen aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan; een bijbehorend bouwwerk moet minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd; voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingvloer óf maximaal 3,3 meter;	
3e	Terug in de regels laten komen dat er per woning 1 gezin komt	Zie reactie op 1a.	
3f	Er zijn te weinig parkeerplaatsen.	Zie reactie 2b.	
3g	Planschadescan zit niet bij de stukken	Planschade scan valt niet onder de openbare stukken. Voor het beroep doen op planschade geldt een aparte procedure. Deze wordt uitgelegd op de website www.veenendaal.nl . Voor het behandelen van uw aanvraag betaalt u € 300,-.	
3h	Een deel van de woning bevindt zich buiten het bouwvlak.	De bijbehorende bouwwerken van de woning liggen inderdaad buiten het bouwvlak onder het gedeelte met functieaanduiding 'erf'. Bijbehorende bouwwerken moeten binnen de aangegeven functieaanduiding 'erf' worden gebouwd. Dit is opgenomen in artikel 4.2.3. van de regels van het bestemmingsplan.	

3i	De straat is niet breed. Kan men de draai maken vanuit de straat naar de parkeerplaatsen.	Het plan voldoet aan de IVOR-eisen: De Inrichtingseisen voor de Veenendaalse Openbare Ruimte	
3j	Wat gebeurt er met overhangende beplanting op gemeentelijke grond.	Hier wordt door handhaving op toegezien. Mocht er sprake zijn van overhangende beplanting kan hiervoor een verzoek tot handhaving worden ingediend.	
3k	Het is aannemelijk dat bewoners in de voortuin geluidsoverlast gaan geven. Hiernaast levert een warmtepomp geluidsoverlast op	Het perceel is gelegen in het centrum van Veenendaal. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Eén van de speerpunten van provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is binnenstedelijke (her)ontwikkeling inclusief intensivering van woonactiviteit. In de regelgeving van het Bouwbesluit m.b.t. warmtepompen zijn geluidsnormen opgenomen. Warmtepompen en airco's die buiten de woning staan, mogen niet meer dan 40dB geluid veroorzaken bij de burens	
3l	Hoe wordt omgegaan met mogelijke schade aan huidige woningen. Wordt er een 0-meting gedaan?	Een 0-meting wordt vooraf uitgevoerd door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient een verzekering af te sluiten indien er schade aan de huidige woningen wordt gemaakt.	