

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018, nummer 922280;

Overwegende dat

- het bestemmingsplan Woongebieden 2018 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 mei 2018 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018 tien zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingediende zienswijzen zijn beoordeeld op ontvankelijkheid en inhoud;
- de samenvatting en beoordeling van de zienswijzen zijn vastgelegd in een commentaarnota;
- dat uit deze nota blijkt dat twee zienswijzen niet ontvankelijk worden geacht;
- dat uit de nota en de memo/erratum nr. 2018\18607 blijkt dat de overige zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond en ongegrond worden geacht;
- dat de gegronde zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan;
- dat ook ambtshalve de wens bestaat om enkele wijzigingen c.q. correcties in het bestemmingsplan aan te brengen;
- het bestemmingsplan geen ontwikkelingen omvat waarvoor op grond van de Wet ruimtelijke ordening kostenverhaal verplicht is;
- dat daardoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

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;

Besluit

1. Akkoord te gaan met bijgevoegde commentaarnota t.a.v. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018, met inbegrip van de memo/erratum nr. 2018\18607.
2. De indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018 ontvankelijk, respectievelijk niet ontvankelijk te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018,.
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018 ingediende zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren op grond van de overwegingen, zoals omschreven in de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018 met inbegrip van de memo/erratum 18607.
4. Het bestemmingsplan Woongebieden 2018 gewijzigd analoog vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Woongebieden 2018 gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier. NL.IMRO.0345.Woongeb2018-vg01 met bijbehorende bestanden.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2018,


mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


P.A. Zoon
voorzitter

BESTEMMINGSPLAN “Woongebieden 2018”

Commentaarnota zienswijzen / overzicht van wijzigingen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Inhoud van deze nota	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Zienswijzen	2
2.1 Zienswijzen	3
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen	3
2.3 Zienswijzen	3
3. Ambtshalve wijziging	4
4. Overzicht van wijzigingen:	10

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerp-bestemmingsplan Woongebieden 2018. Het ontwerpplan voorziet in een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor alle bestaande woongebieden in Veenendaal, met uitzondering van het centrumgebied en de wijken Dragonder-oost en Veenendaal-oost. Met deze actualiseringslag wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet. Gestreefd is naar de toepassing van minder gedetailleerde, ruimere en meer uniforme bouw- en gebruiksregelgeving.

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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aanvulling die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) worden voorgesteld;

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebieden 2018" heeft met ingang van 31 mei 2018 gedurende zes weken (tot en met 11 juli 2018) 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 gemeentepagina in de Rijnpost, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er tien schriftelijke zienswijzen ontvangen.

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; één en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

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.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijzen

Er zijn tien zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. ARAG Rechtsbijstand namens bewoners/eigenaren van de woning Kanaalweg 2
2. Bewoner/eigenaar van het pand Buurtlaan west 11
3. Idem en bewoner/eigenaar van pand Buurtlaan west 9
4. Advocaten van Van Riet namens Trabis Vastgoedontwikkeling BV te Veenendaal
5. Mede-eigenaar van het pand Nieuweweg 153/153bis en 155
6. Bewoner/eigenaar van de woning Dr. Colijnstraat 109
7. (namens) bewoner/eigenaar van de woning Componistensingel 2
8. Eigenaar van het pand Mr. Dr. Schokkingstraat 25
9. Eigenaar van het (bedrijfs)perceel Hofstede 27
10. Eigenaar van het (bedrijfs)perceel J.P.C. Leinweberstraat 31A

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen 1 t/m 8 zijn schriftelijk ingediend binnen de gestelde reactietermijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk. De zienswijzen 9 en 10 zijn op 12 juli 2018 per e-mail ontvangen. Dit betekent dat deze zienswijzen één dag te laat zijn verstuurd en ontvangen en bovendien op een wijze zijn verstuurd, waarover in de publicatie is vermeld dat dit niet tot mogelijkheden behoort. Doordat de zienswijzen te laat zijn verstuurd, bestond ook niet meer de gelegenheid om reclamant te wijzen op de mogelijkheid de zienswijzen alsnog per post te verzenden. Deze zienswijzen zijn dan ook niet ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1

1. ARAG Rechtsbijstand namens bewoners en eigenaren van de woning Kanaalweg 2 per brief van 19 juni 2018 (ingekomen 20 juni 2018).

Samenvatting inhoud

De zienswijze richt zich tegen de toekenning van de bestemming 'Gemengd' aan het perceel Eikenlaan 2. Dit betekent een wijziging ten opzichte van de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Naar de mening van reclamanten veroorzaakt de binnen deze bestemming toegelaten woonfunctie een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat, hetgeen voortvloeit uit schending van het recht op privacy. De achtertuin van reclamanten grenst aan het perceel Eikenlaan 2. Reclamanten verwijzen naar een aangevraagde vergunning voor de realisering van zorgwoningen op dit perceel. Tegen de verleende vergunning is, onder andere, door reclamanten een bezwaarschrift ingediend.

Reactie gemeente

De aangevraagde omgevingsvergunning is reeds verleend, omdat geconcludeerd is dat deze in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. De vigerende bestemming Maatschappelijk laat sociaal-medische voorzieningen toe. Aangezien de beoogde functie van het bouwplan een sterke nadruk heeft op zorgverlening, hetgeen onder meer blijkt uit een verpleegpost met 24-uurs zorg, is, met verwijzing naar jurisprudentie, geconcludeerd dat hier sprake is van een sociaal-medische voorziening. Ook aan ander locaties van woon/zorg instellingen is deze bestemming toegekend. Nu deze conclusie is getrokken en de vergunningsaanvraag is gehonoreerd, is er alle aanleiding om voor de bestemming van dit perceel te kiezen voor dezelfde bestemming als in dit actualiseringsplan aan alle andere woon/zorgvoorzieningen is toebedeeld. Dit is de bestemming "Gemengd". Deze

commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Woongebieden 2018

bestemming laat zowel wonen als zorg toe. De ontwikkelingen in de zorg zijn zodanig dat er momenteel voortdurend verschuivingen plaatsvinden binnen de bestaande zorgcentra tussen de diverse zorg- en woonvormen. Om deze reden is de keuze gemaakt voor de bestemming 'Gemengd' waarin alle vormen van wonen en zorg zijn toegestaan. De ruimtelijke impact van verschuivingen binnen deze ruime bestemming achten wij dermate gering dat er geen aanleiding is om voor deze locatie een afwijkende bestemming te kiezen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 2 en 3

Bewoners en eigenaren van de woningen Buurtlaan west 11 en 9.

Samenvatting inhoud

In twee gelijklopende brieven van 11 juni 2018 (ingekomen 13 juni 2018) maken zij bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf' voor de garageboxen op het perceel Zijdevlinderhoek 11. Door de bestemmingswijziging van 'woongebied' naar bedrijf wordt naar de mening van reclamanten een vrijbrief gegeven aan de huidige (bedrijfsmatige) gebruikers. De activiteiten van deze gebruikers veroorzaken geluids- en (fijn)stof overlast voor de omwonenden. Daarnaast wordt gesteld dat een aantal garageboxen niet meer als zodanig kan worden gebruikt door de plaatsing van een vaste pui, het terrein een verpauperd aanzicht heeft en dat last wordt ondervonden van rook van een houtkachel.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Woongebieden noord is de bedoelde bebouwing gelegen binnen de bestemming Wonen met daarbij de nadere aanduiding 'garagebox'. Bij het voorbereiden van dit actualiseringsplan is geconstateerd dat deze gronden feitelijk deel uitmaken van een aangrenzend bedrijfsperceel. Om deze reden is dezelfde bestemming aan dat dit perceelsgedeelte toegekend. Tot nu toe zijn de binnengekomen klachten over hinder bij controlebezoeken ter plaatse niet bevestigd. Echter in potentie is door het toekennen van de bestemming 'bedrijf' de door reclamanten gevreesde hinder niet uit te sluiten. Om deze reden is er aanleiding om de zienswijzen gegrond te achten en de bestemming van de bedoelde bebouwing te wijzigen in 'Wonen' met de nadere aanduiding garagebox.

Conclusie:

De zienswijzen onder 2 en 3 worden gegrond geacht en geven aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Advocaten van Van Riet namens Trabis Vastgoedontwikkeling BV te Veenendaal per brief van 29 juni 2018, ingekomen 2 juli 2018.

Samenvatting inhoud

Reclamant is eigenaresse van de percelen Kerkewijk 64, 64 a, 68, 68a, 72 en 72a en Patrimoniumlaan 4 te Veenendaal. Reclamant is verheugd dat in het nieuwe bestemmingsplan de panden met de functieaanduidingen detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 2 zijn aangemerkt. Echter, reclamant zou graag zien dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' niet komt

te vervallen en de functie sportvoorzieningen dan wel fitnesscentrum/sportschool als aanduiding wordt toegevoegd. Gesteld wordt dat het verzoek past in het beoogde doel van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het voorsorteren op de toekomstige Omgevingswet, met ruimere bestemmingen en meer verantwoordelijkheid bij inwoners en initiatiefnemers. In de huidige vorm acht reclamant het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Reactie gemeente

Dit betreft panden op de begane grondlaag van het appartementengebouw Rembrandtstaete, gelegen aan de Patrimoniumlaan, Kerkewijk en Rembrandtlaan. Het gebouw is in 2006 vergund als appartementengebouw met op de begane grond commerciële ruimten. In het sinds 2008 geldende bestemmingsplan "Woongebieden zuid" is het complex bestemd voor 'Maatschappelijk'. Dit houdt in dat de ruimten op de begane grond gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen zoals in dit plan omschreven als "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening". Deze bestemming sluit niet geheel aan bij het begrip commerciële ruimten, zoals het pand is vergund. Gevolg hiervan is dat de ruimten zowel commercieel als maatschappelijk mogen worden gebruikt. Gelet op deze bestaande rechten, een goede ruimtelijke ordening en de uitgangspunten van deze actualisering is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor de functieaanduidingen: 'detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 2'. De door reclamant beoogde functies sportschool, uitvaartverzorger en verzekeraar zijn functies die hier in principe niet strijdig mee zijn. Ten aanzien van sportschool wordt opgemerkt dat ook andere bestaande sportscholen in Veenendaal zijn bestemd of aangeduid als dienstverlening.

Overigens is gebleken is dat in de begripsomschrijving van dienstverlening in het ontwerpplan niet nadrukkelijk is vermeld dat daaronder ook sportscholen worden begrepen. Voorgesteld wordt deze omissie te repareren door toevoeging aan de begripsbepaling: 'voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie'.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Wel is er ter wille van de duidelijkheid aanleiding om de omschrijving van het begrip dienstverlening aan te vullen met 'voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie'.

Zienswijze 5

Mede-eigenaar van de panden Nieuweweg 153, 153bis en 155 per brief van 7 juli 2018, ingekomen 10 juli 2018.

Samenvatting inhoud

Reclamant is als (mede-)eigenaar betrokken bij de panden Nieuweweg 153, 153bis en 155. Hij heeft deze panden aangekocht met de intentie om deze te verhuren als bedrijfsruimte (153 en 155) en als woonruimte (153bis). Reclamant maakt bezwaar tegen de aan de locatie toebedeelde bestemming Wonen. Hij vraagt om handhaving van de nu geldende bestemming Dienstverlening met toevoeging van de aanduidingen detailhandel en dienstverlening. Als redenen hiervoor geeft hij onder andere aan dat wijziging van bestemming nadelige fiscale consequenties heeft, de locatie zich goed leent voor bedrijfsmatig gebruik, de panden minder geschikt zijn voor een woonfunctie en de ombouw naar woonruimte substantiële investeringen vraagt.

Reactie gemeente

Ter ondersteuning van het geldende detailhandelsbeleid zoals beschreven in de notitie Detailhandelstructuur, nu en in de toekomst', dat voorziet in ondersteuning van het kernwinkelgebied

en de wijkwinkelcentra zijn uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven buiten de (wijk)winkelcentra positief bestemd. Daar waar detailhandel volgens de bestemming mogelijk is, maar al langere tijd niet wordt uitgeoefend is deze wegbestemd en conform het huidige gebruik bestemd. Dit uitgangspunt is ook bij de beoordeling van deze panden gehanteerd. Ten onrechte is daarbij de huidige gebruiksfunctie detailhandel (afhaalmaaltijden) van het pand Nieuweweg 153 genegeerd en uitsluitend de woonfunctie als bestemming toegekend. Het alsnog toevoegen van de nadere aanduiding 'detailhandel' is daardoor logisch geworden. Het pand nr. 155 is al lange tijd niet in gebruik als winkelruimte en daarbij ingericht als woonruimte. Dit rechtvaardigt de keuze voor de bestemming Wonen voor dit pand. Dit is vanuit een goede ruimtelijke ordening de meest gewenste bestemming in deze overwegende woonomgeving. De door reclamant genoemde redenen zijn ruimtelijk niet relevant. De wijze van bestemmen verplicht niet tot een wijziging van gebruik en daaraan verbonden investeringen maar geeft slechts beperkingen aan de toegelaten functies. Daarbij komt dat het pand Nieuweweg 155, blijkens de zienswijze al is ingericht als woonruimte. Fiscale voordelen voor een bepaalde bestemming kunnen geen aanleiding vormen voor het wijzigingen van een bestemming. Tot slot wordt opgemerkt dat door reclamant in 2016 gevraagd is om medewerking naar de omzetting van dit pand naar een woonfunctie. De gevraagde medewerking is toegezegd.

Conclusie

De zienswijze wordt ten aanzien van het ontbreken van de detailhandelsbestemming op het pand Nieuweweg 153 gegrond geacht en geeft daarmee aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 6

Bewoner/eigenaar van de woning Dr. Colijnstraat 109 per brief van 10 juli 2018, afgegeven op dezelfde datum.

Samenvatting inhoud

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van de locatie Dr. Colijnstraat 68 (voorheen LONAS) van "Maatschappelijk" naar "Gemengd". Reclamant betwijfelt of de keuze is gebaseerd op beleid. Voorts acht hij de ruimtelijke impact voor een ander gebruik dan Maatschappelijk te groot. Dit blijkt naar zijn mening uit het huidige gebruik van het pand door een anti kraak organisatie. Dit gebruik levert, naar zijn mening, een dermate parkeerdruk op dat voor het parkeren gebruik gemaakt wordt van plantsoen en ander groen in de omgeving. Voorts vraagt reclamant opheldering over de toepassing van overgangsrecht op in het verleden vergunningsvrij opgerichte bebouwing.

Reactie gemeente

De keuze voor de bestemming 'Gemengd' voor verzorgingshuizen etc. is gemaakt op basis van de algemene uitgangspunten voor dit actualiseringsplan, zoals deze op 8 november 2016 door ons college zijn vastgesteld. In algemene zin is in de toen vastgestelde nota "Kaders, uitgangspunten en wensen voor de actualisering van de bestemmingsplannen Woongebieden" dat bestemmingen ruimer moeten worden geformuleerd onder het motto "Loslaten wat kan, regelen wat moet". Bij de opstellen van het plan is op basis hiervan besloten voor de combinatie wonen/zorg te kiezen voor de bestemming 'Gemengd' omdat de ontwikkeling in het scheiden van wonen en zorg en het streven om meer en langer zelfstandig wonen te faciliteren, zorgt voor verschuivingen in deze sector naar meer zelfstandige woonvormen. Om zowel zelfstandig als onzelfstandig wonen mogelijk te maken is het volgens vaste jurisprudentie noodzakelijk een combinatie van de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk te maken. Daarvoor is volgens de verplicht te hanteren standaarden voor digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen (SVBP) de bestemming 'Gemengd'. In tegenstelling tot reclamant achten wij het verschil in de ruimtelijke impact van beide bestemmingen gering. Ten aanzien van eventuele verschillen in de parkeerbehoefte is de voorwaardelijke verplichting van artikel 26 van het bestemmingsplan toepasbaar. Hierin is geregeld dat vergunningen voor onder andere het wijzigen van

de functie van gebouwen slechts worden verleend als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Omtrent de vraag of overgangsrecht van toepassing is op in het verleden vergunningsvrij opgerichte bebouwing het volgende. Vergunningsvrije bebouwing is vergunningsvrij op basis van hogere wetgeving dan een gemeentelijk bestemmingsplan. Daarmee is vergunningsvrije bebouwing per definitie geen illegale bebouwing waarop in artikel 27.1.3 wordt bedoeld. Dit betekent dat deze bebouwing niet van het overgangsrecht is uitgezonderd en daarmee de instandhouding daarvan niet ter discussie staat.

Conclusie

De zienswijze ten aanzien van de bestemming van het pand Dr. Colijnstraat 68 wordt ongegrond geacht en geeft daarmee geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De vraag ten aanzien van het overgangsrecht voor vergunningsvrije bebouwing achten wij voldoende duidelijk te hebben beantwoord. Ook dit antwoord geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

(namens) bewoner/eigenaar van de woning Componistensingel 2 per brief van 9 juli 2018, ingekomen 10 juli 2018.

Samenvatting inhoud

Namens reclamant wordt verzocht om zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat het mogelijk wordt op het perceel Componistensingel 2 een woning toe te voegen. Reclamant maakt daarbij een verwijzing naar een in 2016 ingediend principeverzoek dat na een positief advies van de Welstandscommissie toch is afgewezen. Reclamant acht het daarbij gehanteerde argument, namelijk het vanaf 1975 bestaande beleid om geen extra woning toe te voegen in deze groene long, niet begrijpelijk. Hij maakt daarbij de verwijzing naar wel toegevoegde woningen aan de Componistensingel 2A en Vondellaan 57.

Reactie gemeente

Door of namens reclamant is in het recente verleden zowel schriftelijk als mondeling een verzoek ingediend tot toevoeging van een woning op het perceel Componistensingel 2. Schriftelijke conceptverzoeken welke vergezeld gaan van bouwtekeningen worden in het kader van de toetsing normaliter ook aan de Welstandscommissie voorgelegd. In gevallen dat het evident duidelijk is dat de bebouwing in strijd is met voorgenomen of geldend beleid wordt deze toetsing achterwege gelaten. In dit geval is in het voortraject niet geoordeeld dat hiervan sprake was. Hierdoor heeft deze toetsing wel plaatsgevonden. Door terugkoppeling naar de aanvrager van het positieve resultaat van deze toetsing is ten onrechte de suggestie gewekt dat planologische medewerking aanstaande was, dit betreuren wij. Mondeling is de aanvrager, zowel ambtelijk als bestuurlijk, meerdere keren uitgelegd dat toevoeging van woningen in strijd is met de oorspronkelijk opzet van de wijk Veenendaal-West en de daarin gelegen noordelijke en zuidelijke Groene Lobben. Uitsluitend de in de groen lobben gelegen oorspronkelijke agrarische bouwkavels zijn daarin gehandhaafd, waarbij het aantal bestaande woningen niet mocht toenemen. Dit oorspronkelijk beleid is in de bestuurspraktijk sinds 1975 blijvend gehanteerd.

De door reclamant genoemde woningen die wel toegevoegd zijn, zijn inderdaad later toegevoegde woningen, hetgeen in strijd met het beleid lijkt te zijn. Echter, de woning Componistensingel 2A is een nieuwbouwwoning (2008) welke is toegestaan nadat aangetoond is dat daartoe in een ver verleden toezeggingen zijn gedaan. Bovendien is de daarvoor aanwezige agrarische bebouwing gesloopt. Hierdoor ontstond er per saldo minder bebouwing. In de oorsprong was dat perceel een onderdeel van hetzelfde agrarische perceel als het perceel van reclamant. Honorering van het verzoek zou daarom zelfs twee extra woningen op dat perceel opleveren.

De woning Vondellaan 57 is gebouwd als onderdeel van de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel met een bedrijfswoning en een grote schuur. De voormalige bedrijfswoning, tevens gemeentelijk monument is gerestaureerd en in gebruik genomen als hospice. De schuur is gesloopt. De grond waarop de schuur stond is voor een groot deel toegevoegd aan het openbaar groen en voor het andere deel als woningbouwkavel bestemd. De opbrengst van deze kavel is gebruikt ter dekking van de restauratiekosten van het gemeentelijke monument. Geconcludeerd kan worden dat beide uitzonderingssituaties voor meer openheid van het groene gebied hebben geleid. Toevoeging van een woning bij een bestaand woonperceel zal dit effect niet hebben en is daarmee ongewenst en tevens een zeer ongewenste precedentwerking hebben.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Eigenaar van het pand Mr. Dr. Schokkingstraat 25 bij brief van 10 juli 2018, afgegeven op 11 juli 2018.

Samenvatting inhoud

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het pand Mr. Dr. Schokkingstraat van Detailhandel/Dienstverlening naar de bestemming Bedrijf. Hij is van mening dat de huidige bedrijfsvoering, waaronder detailhandel, benadeeld en beperkt wordt. Hij verzoekt primair om handhaving van de huidige bestemming. Reclamant geeft aan dat een verzoek om wijziging van de bestemming is afgewezen vanwege het beleid om op achterterreinen geen woning toe te staan. Hij stelt dat dit geen beleid is dat door uw raad is geaccordeerd, waardoor het niet gehanteerd mag worden. Hij doet voorts een beroep op het gelijkheidsbeginsel met verwijzing naar percelen tussen de Dr. Colijnstraat en het Slotemaker de Bruïneplein.

Reactie gemeente

De wijziging van de bestemming van het betreffende bedrijfspand heeft enerzijds te maken met een meer uniforme wijze van bestemmen. De nieuwe bestemming Bedrijf is meer algemeen en laat naast bij voorbeeld opslag en productie ook dienstverlenende bedrijven toe. De inhoudelijke wijziging betreft het schrappen van de aanduiding detailhandel. Dit is gebeurd omdat er gedurende een periode van minimaal 10 jaar ter plaatse geen detailhandel is geconstateerd en het geldende detailhandelsbeleid er op is gericht om de detailhandel te concentreren in de aangeduide (wijk)winkelcentra. De door reclamant aangehaalde brief van 6 december 2017 betreft een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevel van het gebouw. De getoetste activiteit betreft de activiteit bouwen waarvoor vergunning werd gevraagd. De toetsing had daarmee geen betrekking op de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Overigens behield het gebouw volgens de bouwtekening de functies magazijn en kantoor.

De door reclamant gemaakte vergelijking van deze panden aan en nabij het Slotemaker de Bruïneplein betreft een geheel andere situatie. Daar is de primaire bestemming Wonen met de mogelijkheid om op de begane grond detailhandel uit te oefenen. Dit is conform de daar bestaande situatie met woningen boven winkels. Deze wijze van bestemmen is in dit plan toegepast bij alle wijkwinkelcentra. Ook zijn zelfstandige woningen op het achterterrein niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Eigenaar van het (bedrijfs)perceel Hofstede 27, per brief van 12 juli 2018 ingekomen per e-mail op 12 juli 2018

Samenvatting inhoud

Reclamant constateert dat het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw aan de Hofstede 27 kleiner is dan de bestaande bebouwing en verzoekt het bouwvlak overeenkomstig de bestaande bebouwing te vergroten. Daarnaast verzoekt reclamant de mogelijkheid van een bedrijfsverzamelgebouw in het bestemmingsplan op te nemen. Voorts wil reclamant de maximale bouwhoogte van 5 meter graag verhoogd zien tot de naar zijn mening hogere bestaande hoogte van een gedeelte van het gebouw.

Reactie gemeente

Zoals onder 2.2. is aangegeven is deze zienswijze niet ontvankelijk. Een inhoudelijke beoordeling levert de conclusie op dat een gedeelte van het bedrijfsgebouw, door de afwijkende vorm, abusievelijk is gezien als een bijgebouw behorende bij de daarachter gelegen woning. Dit perceelsgedeelte is daardoor bestemd als Wonen (achtererfgebied). Nu dit blijkbaar onjuist is beoordeeld is er aanleiding dit gedeelte van het complex toe te voegen aan de bestemming Bedrijf. Dit betreft ook het hogere gedeelte van het bedrijfscomplex. Echter de toe te stane hoogte wordt gering overschreden door de nok van dit schuin afgedekte gebouw. Op basis van het overgangsrecht kan de hogere hoogte van dit gebouw gehandhaafd blijven. Het is, gelet op de omliggende woonbebouwing, echter niet gewenst dat eventuele vervangende nieuwbouw hoger dan 5 meter wordt. Voor wijziging van de maximale bouwhoogte is daarom geen aanleiding. De bestemming Bedrijf geeft geen beletselen om meerdere bedrijven in het gebouwencomplex (voormalig garagebedrijf) te vestigen. Er is daardoor geen wijziging van het bestemmingsplan nodig om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve is er aanleiding de bestemming van een gedeelte van het bedrijfsgebouw te wijzigen van Wonen naar Bedrijf.

Zienswijze 10

Eigenaar van het (bedrijfs)perceel J.P.C. Leinweberstraat 31A, per brief van 12 juli 2018 ingekomen per e-mail op 12 juli 2018.

Samenvatting inhoud

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de mogelijkheid ontstaat van het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. In verband daarmee verzoekt hij de maximale hoogte van de nog te realiseren uitbreiding met één meter te verhogen tot 5,5 meter.

Reactie gemeente

Het betreft hier een bedrijfsgebouw dat tot voor een aantal jaren geleden in gebruik was door een bouwbedrijf. Het terrein is gelegen tussen achtertuinen van aan twee zijden aangrenzende woningen. De ligging is niet geschikt voor een intensieve en of hinderlijke bedrijfsactiviteiten. Pogingen van derden om hier een beter passende ontwikkeling te realiseren zijn tot nu toe niet gelukt. Teneinde de bestaande rechten te respecteren is de bestaande en vergunde situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is vertaald in de bestemming Bedrijf met een bouwkader gelijk aan de vergunde bebouwing. De bestemming Bedrijf geeft geen beletselen om meerdere bedrijven (tot en met milieucategorie 2) in het gebouwencomplex te vestigen. Er is daardoor geen wijziging van het bestemmingsplan nodig om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Gelet op de ligging van het perceel achten wij een intensivering van de bebouwing en daarmee de activiteiten niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk. De zienswijze geeft ook geen aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

3. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Regels:

- artikel 1.38 Aan het begrip dienstverlening wordt toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie'.

Verbeelding:

- Wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen, met aanduiding garagebox' van bebouwing op het perceel Zijdevlinderhoek 11
- toevoeging van aanduiding 'detailhandel' op perceel Nieuweweg 153.
- Wijziging van de bestemming van een deel van de bedrijfsbebouwing aan de Hofstede 27 in 'Bedrijf'.

4. Overzicht Ambtshalve wijzigingen

Na de ter inzage legging bleken enkele voorgenomen aanpassingen van de verbeelding toch niet op de juiste wijze verwerkt te zijn. Daarnaast zijn enkele onvolkomenheden geconstateerd waarvan correctie is gewenst. Dit zijn:

- De breedte van de magneetveldzone zoals weergegeven in de zone 'Veiligheidszone – leiding hoogspanningsverbinding' is aangepast aan de berekende breedte van de zone waarbinnen de magneetveldsterkte hoger is dan 0,4 microtesla. Dit was al het uitgangspunt, maar abusievelijk was deze zone onjuist op de verbeelding weergegeven.
- In de nog onbebouwde bebouwingsstrook aan de oostzijde van de Populierenlaan was de aanduiding van het maximaal aantal toe te voegen woningen (5) weggevalen, deze omissie is hersteld. Ten dele kunnen deze woningen overigens niet worden gebouwd zo lang de bovengrondse hoogspanningslijn bestaat.
- (Geringe) correctie van het bouwkader van het CLV aan de Kerkewijk
- Correctie rooilijn aan Gabriel Metsulaan

MEMO/ERRATUM

Documentnummer 2018\18607

Aan de raad

Kopie aan

Van Burgemeester en wethouders

Telefoonnummer

Afdeling Wonen en Leven

Datum 18 september 2018

Onderwerp Aanpassing van bestemmingsplan Woongebieden 2018

Door de heer Hendrikse, eigenaar van (onder andere) het pand Nieuweweg 155 is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebieden 2018. Een onderdeel daarvan betrof het schrappen van de mogelijkheid om op de begane grond van dit pand detailhandel of dienstverlening uit te oefenen. De indruk was gewekt dat het pand in zijn geheel de woonfunctie had. Tijdens het inspreken in de commissievergadering van 11 september jl. heeft de heer Hendrikse gesteld dat van een misverstand sprake is en de winkelruimte in stand is gebleven en zelfs binnenkort weer in gebruik zal worden genomen.

Tijdens een bezoek aan dit pand op 13 september is gebleken dat deze stelling juist is.

Geconcludeerd moet worden dat het schrappen van de mogelijkheid om detailhandel of dienstverlening in dit pand uit te oefenen onjuist is. Uw raad wordt geadviseerd de zienswijze ook op dit punt gegrond te achten en het plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging bestaat uit het opnemen van de aanduidingen detailhandel en dienstverlening op het pand Nieuweweg 155 op de verbeelding van het bestemmingsplan. Zie onderstaand kaartfragment. Deze memo zal als erratum aan de Commentaarnota worden toegevoegd.



