

BESPREKINGSVERSLAG

Datum	12 juni 2018
Onderwerp	Informatieavond ontwerp Zoete Inval ongenummerd.
Aanwezig	Initiatiefnemers Adviseurs Gemeente Veenendaal Omwonenden van de Zoete Inval, de Vijgendam en Kleine Rog
Kopie naar	Alle aanwezigen en genodigden
Verzonden op	19 juni 2018

_____ heeft het voornemen een vrijstaande woning te realiseren aan De Zoete Inval. Op deze informatieavond is het voorlopig ontwerp gepresenteerd. Aan de hand van luchtfoto, situatietekeningen en diverse schetsen van de woning konden belangstellenden het plan beoordelen, vragen stellen en eventuele bezwaren kenbaar maken.

Er was een goede opkomst, 11 belangstellenden hebben hun gegevens achtergelaten op de daarvoor bestemde lijst. In het algemeen werd het plan zeer positief ontvangen, mensen waren enthousiast over de bouwstijl. Een aantal mensen noemden het plan “een verbetering van het straatbeeld.”

Aandachtspunten namens de bewoners van Zoete Inval 1:

1. Aanvankelijk de nu beschikbare grond aangekocht om (grote) bouwprojecten te voorkomen. Nu is er een grote, vrijstaande en hoge villa gepland met gevolgen voor de burens.
 - waarom zo'n groot en vooral hoog huis met 3 woonlagen?
In het huidige bestemmingsplan en ook in de voorgestane herziening van het plan zijn een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De toegestane bouwdiepte bedraagt 12 meter. Het ontwerp past binnen deze kaders. Tevens past het ontwerp met deze bouwhoogtes binnen het straatbeeld.
2. De geplande garage heeft een hoogte van ca 3.40 m; grenzend aan de tuinen van de Zoete Inval 1 en 3 heeft dat een grote impact op de ruimtelijke ervaring (en nog het meest op Zoete Inval 3).
 - waarom deze hoogte en lengte van garage/berging?
Wij hebben de hoogte van de geplande garage teruggebracht naar 3 meter. Dit past nu binnen de gestelde kaders.
3. De bouw van de geplande hoge woning heeft veel impact op onze ruimtelijke beleving vanuit de kamer. Wij kijken straks tegen een geplande hoge kopgevel aan.
 - hoe zit het dan met de waardedaling van ons huis?
 - hoe ziet de gemeente de waardedaling van Zoete Inval 1 en 3, ten opzichte van de vaststelling van de waarde voor de Onroerend goed Belasting?
Er wordt een planschadeanalyse (planologische vergelijking van de huidige en nieuwe situatie) uitgevoerd, hierin wordt eveneens de eventuele waardedaling van woningen meegenomen.
4. De veranda op Zoete Inval 1 is gebouwd op een zandbed en betonbanden.
 - welke garantie hebben wij, dat tijdens het bouwproces er geen verzakkingen plaats vinden?

Er gaat een bodemonderzoek uitgevoerd worden, waarin naar de aanwezige bodemlagen wordt gekeken en waaruit blijkt of de bodem geschikt is om op te bouwen. Wanneer blijkt dat de bodem geschikt is, is de kans op verzakkingen minimaal. Daarnaast wordt er niet met heistellingen gewerkt, wat de kans op verzakkingen ook verminderd. Bovendien wordt er voor de bouw een CAR-verzekering afgesloten die deze risico's dekt.

5. De hoogte van het huis heeft ook gevolgen voor onze zonnepanelen met schaduw die in de winterperiode op de panelen valt. Na toezeggingen van de heer Van Manen dat hij bouwprojecten op de nu beschikbare grond wilde voorkomen, hebben wij besloten voor een systeem te kiezen met in 2 series geschakelde panelen i.p.v. parallelschakelingen en het gebruik van optimizers. In het laatste geval heeft de schaduwwerking geen gevolgen voor het hele systeem.
- welke oplossing dient zich aan voor het probleem van schaduw op de zonnepanelen?
Er is een zonnestudie van het plan beschikbaar, deze wordt meegenomen in de planschadeanalyse. Wij verwachten dat schaduwwerking van de te realiseren woning voor uw zonnepanelen nihil is.

Aandachtspunten namens de bewoners van Zoete Inval 3 :

In de basis vinden we het een mooi plan, zeker vanuit het doorgaande deel van de Zoete Inval gezien een verbetering voor het straatbeeld. Het verlagen van de garage (van ca. 3,4 m in het vorige plan naar 3,0m nu) is ook zeker een verbetering!

Vanuit onze tuin gezien heeft het plan echter wel impact op ons uitzicht/ schaduw en privacy. Wij maken ons zorgen over een paar punten:

1. Ramen:

Op dit moment hebben we ongeveer 45 meter afstand tussen onze achtergevel en de woningen aan de Vijgendam. In de nieuwe situatie zal jullie kopgevel op ca. 16 m afstand van onze achtergevel komen te staan. De hierin geprojecteerde ramen geven direct zicht in onze tuin. Wij zouden graag zien dat deze ramen ondoorzichtig worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met melkglas. Andere optie zou zijn om de ramen in de kopgevel te laten vervallen en bijvoorbeeld een Velux raam te kiezen in de schuine kap welke vooral uitzicht op jullie eigen perceel geeft.

De geprojecteerde ramen zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan, de afstand tot uw woning is daarin ruim voldoende. Te zijner tijd zullen wij in onderling overleg bekijken of er mat glas in deze kozijnen voor beide partijen een optie is.

2. Garagemuur:

De nieuwe garagemuur (3m hoog) direct aan de achterzijde van ons perceel vormt in de nieuwe situatie een behoorlijk massief einde van onze tuin. Dit geeft ook veel meer schaduw in onze tuin dan de huidige schuur die er nu staat (deze heeft een goothoogte van 1,9 m). Is een schuin dak op de nieuwe garage een optie? Of wat meer afstand vanaf ons perceel? We willen ook graag meedenken over de uitvoering van de muur aan onze tuinzijde. We denken bijvoorbeeld aan integratie van tuinverlichting (mantelbuisjes?) of rekken waar begroeiing tegen kan groeien om het geheel minder massief te laten lijken.

In het bestemmingsplan is een goothoogte van 3,3 meter toegestaan. In het huidige plan wordt de garage 3 meter hoog en kan deze vergunningsvrij worden gebouwd. Wanneer er een schuin dak binnen die 3 meter gerealiseerd wordt, kan er niet meer gesproken worden van een volwaardig gebouw. De garage kan niet verder van het perceel gesitueerd worden. Wanneer de inrit en de garage namelijk verschoven worden, gaat dit ten koste van de parkeerplaatsen. Voor wat betreft de afwerking van de garagemuur aan de noordzijde daar zullen we te zijner tijd met elkaar in overleg gaan.

Aandachtspunt namens de bewoner van Vijgendam 25:

Indien er een berging wordt gerealiseerd als vergunningsvrij bouwwerk achter de tuin van Vijgendam 25, hoe groot en hoe hoog mag die berging dan zijn?

Hier ligt een berekening aan ten grondslag gebaseerd op artikel 2 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht. De berekening van de oppervlakte is afhankelijk van de situering van de woning. Deze berekening kan gedaan worden wanneer de situering definitief is bepaald en is gerealiseerd. Meer informatie over het vergunningsvrij bouwen kan opgevraagd worden bij het Omgevingsloket van de gemeente Veenendaal.

Aandachtspunt namens de bewoner van Zoete Inval 2:

Deze mevrouw heeft via een mailbericht kenbaar gemaakt dat ze bezwaar zal maken tegen dit, in haar ogen, “onzinnige plan”.

Aandachtspunt namens de bewoner van Zoete Inval 9:

Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen aan de Zoete Inval, opgeheven of anders ingericht?

Er worden geen aanpassingen in het openbaar gebied gedaan. De parkeerplaatsen blijven dus intact.