

Bestemmingsplan Bartholomeus van der Helststraat 15

Commentaarnota

Algemeen

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bartholomeus van der Helststraat is tot stand gekomen naar aanleiding van een schetsplan, waarvan de eerste versie in juli 2018 is ingediend.

Deze eerste versie behelsde een bouwplan dat op de perceelgrens van de achtergelegen woningen (de woningen van de indieners van de zienswijze) gebouwd zou worden. Het bouwplan voorzag in de realisatie van zes appartementen met drie bouwlagen (met aan de achterzijde een goothoogte van 6,00 meter). In overleg met de initiatiefnemer is het plan teruggebracht naar twee twee-onder-één-kapwoningen, waarbij op eigen terrein geparkeerd kon worden.

Tweede helft 2018 heeft de initiatiefnemer alle omwonenden uitgenodigd voor een keukentafelgesprek. In vervolg daarop is een participatie-avond georganiseerd. Tijdens die avond zijn twee scenario's besproken. Het eerste scenario voorzag in twee twee-onder-één-kapwoningen met een beukmaat van (ieder) 6,60 meter. Het tweede scenario voorzag in twee vergelijkbare woningen met een beukmaat van (ieder) 5,40 meter. Het tweede scenario met een beukmaat van (ieder) 5,40 meter had de voorkeur van de aanwezigen. Dat scenario is door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en vormde de basis voor het ontwerpbestemmingsplan.

De bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bartholomeus van der Helststraat 15 is op 19 juni 2019 gepubliceerd in 'De Rijnpost' de 'Staatscourant' en het 'Gemeentebled'. Omwonenden van het plangebied zijn eveneens per brief geïnformeerd.

Aansluitend heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van donderdag 20 juni 2019 gedurende zes weken (dus tot en met 31 juli 2019) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Omgevingsloket. Verder kon het ontwerpbestemmingsplan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Tegen het bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend (4 adressen).

Zienswijze

Ontvankelijk

De zienswijze is op 31 juli 2019 bij ons binnengekomen. De zienswijze is binnen de termijn bij de gemeente binnengekomen en is ontvankelijk. De zienswijze voldoet ook aan de overige voorwaarden (direct omwonenden).

Samenvatting zienswijze

- a. Indieners zijn zich ervan bewust dat de situatie in het ontwerpbestemmingsplan voordelen voor hen heeft ten opzichte van de situatie in het huidige bestemmingsplan:
 1. In het huidige bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak dat grenst direct aan hun perceelgrenzen, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak op 2,50 meter van de perceelgrenzen komt te liggen;
 2. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter, terwijl het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7,50 meter toestaat.
- b. Indieners wijzen erop dat zij op dit moment tegen een gebouw van één woonlaag van circa 3,00 meter hoogte aankijken, terwijl het aannemelijk is dat zij straks aankijken tegen een hoger gebouw van 7,50 meter.
- c. Om de hoogte van de nieuwbouw te beperken, stellen indieners voor om de eerste woonlaag gedeeltelijk onder straatniveau te realiseren. Zij verwijzen ter illustratie naar situaties aan de Jan Steenlaan, Dr. Colijnstraat, Rembrandtlaan, Frans Halslaan, Meindert Hobbemastraat en

Jacob van Ruysdaelstraat. Tevens wijzen zij erop dat de noodzakelijke bodemsanering wellicht de mogelijkheid biedt om de eerste verdieping van het hoofdgebouw een halve laag – bijvoorbeeld 2,00 meter – beneden het straatniveau te realiseren. De uiteindelijke bouwhoogte zal dan 5,50 meter bedragen, hetgeen voor het uitzicht en gevoel van indieners veel zal uitmaken.

- d. Zij wijzen er verder opdat, naar hun mening, door de volgens hun korte afstand van (het nieuwe) hoofdgebouw tot hun perceelgrens, het zicht beperkt wordt. Zij stellen dat deze afstand kleiner is dan de afstand die in de directe omgeving tussen andere hoofdgebouwen en naburige percelen wordt aangehouden. Zij verwijzen naar de situatie van de woningen aan Bartholomeus van der Helstraat 25 tot en met 31 en de woningen aan de Adriaan van Ostadelaan 37 tot en met 43.
- e. Zij merken verder op dat een eventueel bijgebouw bij het hoofdgebouw op het perceel Bartholomeus van der Helststraat 15 direct aan hun perceelgrenzen geplaatst kan worden.
- f. Indieners geven aan dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt, wat de maximale breedte van het nieuwe bouwvlak wordt. Zij stellen voor om de maximale breedte gelijk te trekken aan de percelen Bartholomeus van der Helststraat 19 en 21, zodat de breedte van de twee nieuwe woningen in het verlengde komen te liggen van de genoemde erf grenzen.
- g. Indieners wijzen erop dat zij graag hadden gezien dat er niets aan de huidige situatie zou veranderen, anders dan dat het huidige gebouw gerestaureerd of onderhouden zou worden. Zij stellen dat zij hun woningen gekocht hebben gelet op de toenmalige inrichting van de straat en het aangrenzende perceel. Door het nieuwe bouwplan wordt hun zicht en het daarbij behorende gevoel van vrijheid drastisch beperkt. Ook zal de woonactiviteit toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
- h. Indieners sluiten hun zienswijze af door de hoop uit te spreken dat goed naar hun situatie gekeken wordt en door te benadrukken dat zij zich vooral zorgen maken over de beperking van het vrije uitzicht door de eventuele nieuwe situatie.

Reactie op de zienswijze

Ad a.

Indieners wijzen er terecht op dat het ontwerpbestemmingsplan de afstand tussen het bouwvlak en hun woningen vergroot en de maximale bouwhoogte terugbrengt van 10,00 meter naar 7,50 meter.

Ad b. en c.

In dit onderdeel van de zienswijze vergelijken indieners de huidige feitelijke situatie (de hoogte van het huidige gebouw van ongeveer 3,00 meter) met de maximale bouwhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen (van 7,50 meter). Zij stellen voor – om de maximale bouwhoogte terug te kunnen brengen – om een deel van de eerste bouwlaag beneden het maaiveld te realiseren.

De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 7,50 meter is echter gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar:

- Het is, voor een dergelijk stedelijk gebied van gemiddelde verdichting, lager dan de gangbare bouwhoogte (in de wijk is een nokhoogte van 10,00 meter gangbaar, en een goothoogte van 6,00 meter);
 - De bouwhoogte van 7,50 meter is beduidend lager dan de in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 10,00 meter;
- Aanvullend wordt nog verwezen naar paragraaf 3.1 van de plantoelichting.

Deze onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestelde bestemmingsplanregels.

Ad d. en e.

In de huidige situatie staat het op dit moment aanwezige hoofdgebouw conform het geldende bestemmingsplan op de grens van de percelen van indieners van de zienswijze. In de nieuwe situatie komt het bouwvlak op 2,50 meter van die perceelgrens te liggen. De positionering van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is dus niet onevenredig nadelig voor de indieners van de zienswijze.

Iets vergelijkbaars geldt voor de mogelijkheden om binnen het plangebied bijgebouwen (schuurtjes en dergelijke) te plaatsen: ook nu al mag dat, gelet op het geldende bestemmingsplan, op de perceelgrens. In de nieuwe situatie worden de indieners van de zienswijze hierdoor niet onevenredig benadeeld.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden zijn gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Deze onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestelde bestemmingsplanregels.

Ad f.

In het ontwerpbestemmingsplan is het hele plangebied één bouwvlak. In de bestemmingsplanregels is beschreven, welke delen van het bouwvlak onder welke omstandigheden bebouwd mogen worden. Zo bepaalt regel 3.2.2, aanhef en onder e, van het ontwerpbestemmingsplan dat de minimale afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens, 2,50 meter bedraagt. Deze systematiek geeft een zekere flexibiliteit voor invulling van bouwplannen, ook naar de toekomst toe. Deze systematiek is op zichzelf aanvaardbaar, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bij kleinschalige ontwikkelingen binnen een bestaande woonwijk kan het wenselijk zijn een groter gewicht toe te kennen aan het belang dat direct omwonenden hebben bij duidelijkheid over de bouw mogelijkheden, dan aan het belang van een zekere flexibiliteit voor toekomstige bouw mogelijkheden.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt echter voorgesteld deze flexibiliteit bij dit plan te beperken: voorgesteld wordt om de breedte van het bouwvlak af te stemmen op de breedte van het concrete bouwplan.

Hiermee is tegemoetgekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

Ad g. en h.

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. Kleinschalige initiatieven, zoals de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied, zijn met dat beleid in overeenstemming. Het feit dat indieners de voorkeur geven aan het in stand laten van de huidige bebouwing, betekent niet dat de gemeente niet mee kan werken met een initiatief zoals de herontwikkeling van het plangebied.

Uit de hiervoor gegeven reacties onder b tot en met f volgt, dat het uitzicht van de indieners van de zienswijze door de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels niet méér belemmert dan de regels in het huidige bestemmingsplan. De nieuwe bebouwingsmogelijkheden zijn beperkter zijn ten opzichte van de regels in het huidige bestemmingsplan en leiden niet tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht of het woon- en leefklimaat van indieners.

Deze onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestelde bestemmingsplanregels.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze is tijdig ingediend en is volledig. Voorgesteld wordt om, naar aanleiding van de zienswijze, de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd vast te stellen (zie de staat van wijzigingen).

Bijlagen:

1. Zienswijze
2. Massastudie
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan. Overzicht regel Wonen in ontwerp en vaststelling.

Bijlage 1

Gemeente Veenendaal
Gemeenteraad
Postbus 9100
3900 BC Veenendaal



01 aug 2019 / 001083

INGEKOMEN

01 AUG. 2019

GEMEENTE VEENENDAAL

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Bartholomeus van der Helststraat 15

Veenendaal, 30 juli 2019

Beste leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de door de gemeente Veenendaal verzonden brief van 20 juni 2019, met onderwerp ontwerp bestemmingsplan Bartholomeus van der Helststraat en zaaknummer: 1420086 dienen wij hierbij een zienswijze in op dit plan.

We zijn ons ervan bewust dat de situatie zoals geschetst in het ontwerpbestemmingsplan enkele voordelen voor ons heeft. Het huidige bouwvlak grenst namelijk direct aan onze perceelgrenzen. Een nieuw bouwwerk binnen het huidige bestemmingsplan zal dus direct aan onze erfgronden gebouwd mogen worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale goothoogte aan de achterzijde 3,5 meter (voorzijde maximaal 5,5 meter) en de maximale bouwhoogte 7,5 meter. Daarnaast wordt het gehele bouwvlak verschoven, waardoor het hoofdgebouw op minimaal 2,5 meter afstand komt van onze perceelgrenzen, in plaats van direct grenzend aan onze perceelgrenzen.

Echter, ook met bovenstaande genoemde wijzigingen, kan er ten opzichte van de huidige bebouwing van het perceel Bartholomeus van der Helststraat 15, binnen het ontwerpbestemmingsplan een groter/hoger hoofdgebouw gebouwd worden. De huidige bebouwing bestaat namelijk uit één woonlaag (circa 3 meter). Het is dus zeer aannemelijk dat we straks tegen een hoger gebouw (bouwhoogte is maximaal 7,5 meter) aankijken, dan dat we nu doen.

Ook de korte afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van onze perceelgrenzen zorgt dat ons zicht beperkt wordt. Het is tevens voor het perceel aan de Bartholomeus van der Helststraat 15 mogelijk om een bijgebouw te plaatsen direct grenzend aan de percelen Bartholomeus van der Helststraat 17 t/m 23. Als deze afstand tussen het nieuwe hoofdgebouw en onze perceelgrens, vergeleken wordt met de afstanden van de hoofdgebouwen en hun aangrenzend percelen in de directe omgeving van de woningen aan de Bartholomeus van der Helststraat 17 t/m 23, dan is 'onze' afstand beduidend kleiner. Als voorbeeld noemen we graag de situatie van de woningen aan de Bartholomeus van der Helststraat 25 t/m 31 en de woningen aan de Adriaan van Ostadelaan 37 t/m 43 (zie bijlage 1).

Zoals eerder genoemd is het binnen het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7,5 meter toegestaan. Om deze extra hoogte enigszins te beperken vragen we ons af of het niet mogelijk is om de eerste woonlaag gedeeltelijk onder straatniveau te realiseren. Zoals bijvoorbeeld de woningen aan Jan Steenlaan (hoogbouw en nummer 63a), Dr. Colijnstraat, Rembrandtlaan, Frans Halslaan (hoogbouw), Meindert Hobbemastraat (hoogbouw) en Jacob van Ruysendaelstraat (hoogbouw) (zie bijlage 2).

In verband met aangetroffen vervuiling op het perceel Bartholomeus van der Helststraat 15 moet de grond gesaneerd worden voordat er gebouwd wordt. Dit biedt

wellicht perspectief om de eerste verdieping van het hoofdgebouw een halve laag (bijvoorbeeld 2 meter) onder straatniveau te situeren, waardoor de uiteindelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 5,5 meter wordt in plaats van de toegestane 7,5 meter. Qua zicht en gevoel zal dit ons inziens veel verschil uitmaken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk wat de maximale breedte van het nieuwe bouwvlak wordt. Is het mogelijk om de maximale breedte gelijk te trekken aan de percelen van de Bartholomeus van der Helststraat 19 en 21, zodat het breedtes van de twee nieuwe woningen parallel lopen met de genoemde erfgrenzen.

Graag hadden we gezien dat het huidige pand gerestaureerd/onderhouden zou kunnen worden, zodat er niets aan de huidige situatie verandert. We hebben onze woningen gekocht op basis van de huidige inrichting van onze straat en aangrenzend perceel. Ons zicht, met het daarbij horende gevoel van vrijheid wordt in de nieuwe situatie drastisch beperkt. Ook de zoninval in onze tuinen zal minder worden. Met het realiseren van twee woningen zal er ook meer woonactiviteit gaan plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie.

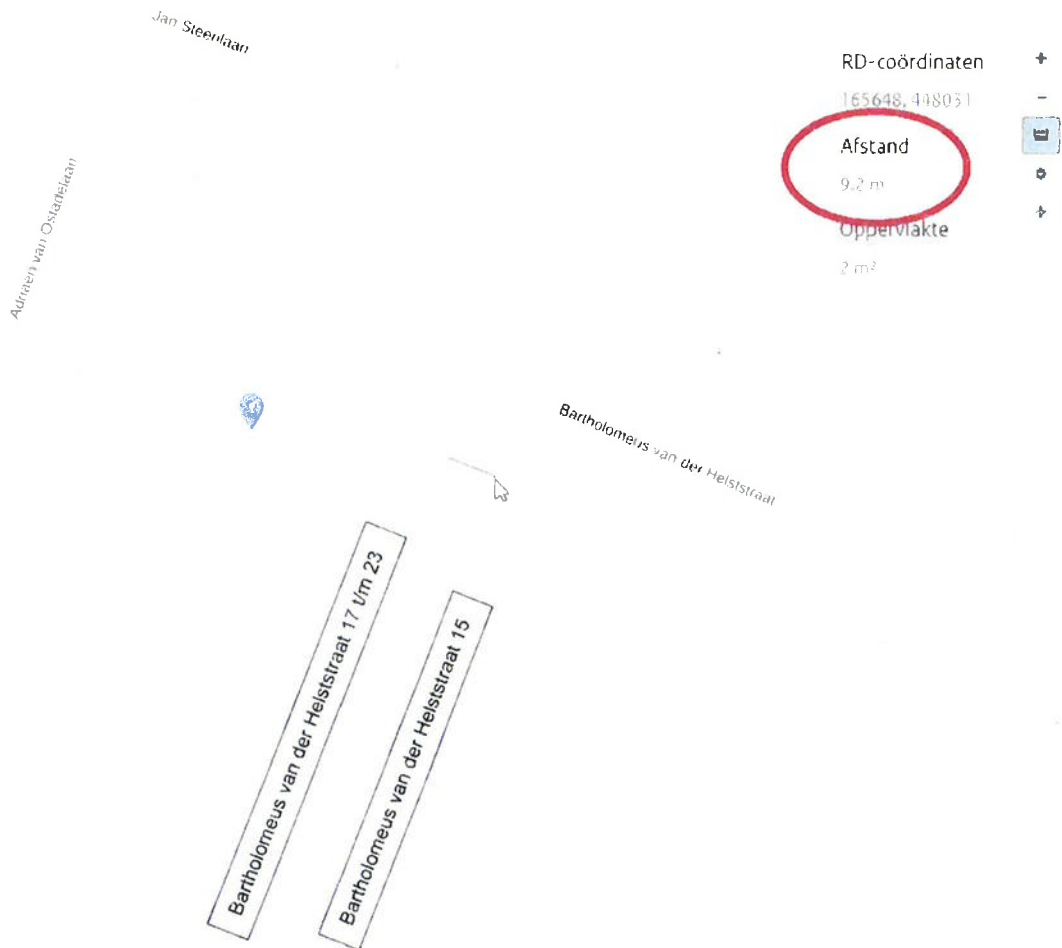
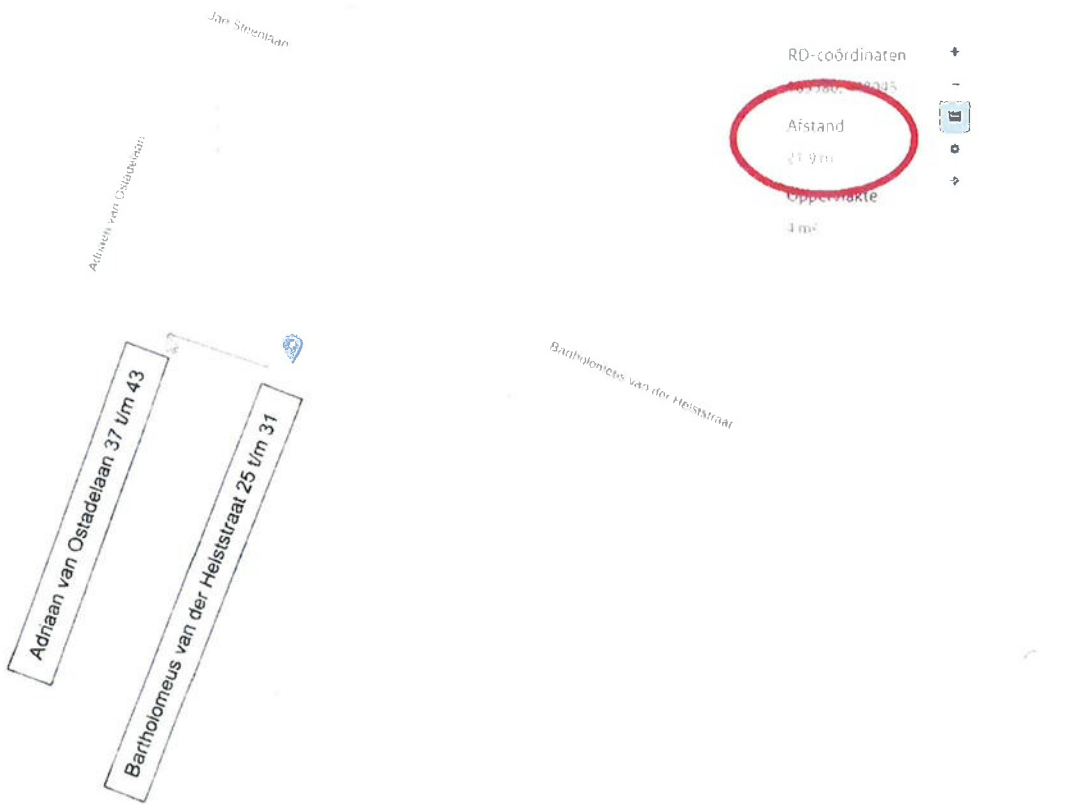
Wij hopen dat ook goed naar onze situatie gekeken wordt. Wij maken ons vooral zorgen over het beperkte (vrije) zicht dat de eventuele nieuwe situatie ons gaat geven.

Graag zien we uw reactie op onze genoemde punten tegemoet.

Met vriendelijke groet,

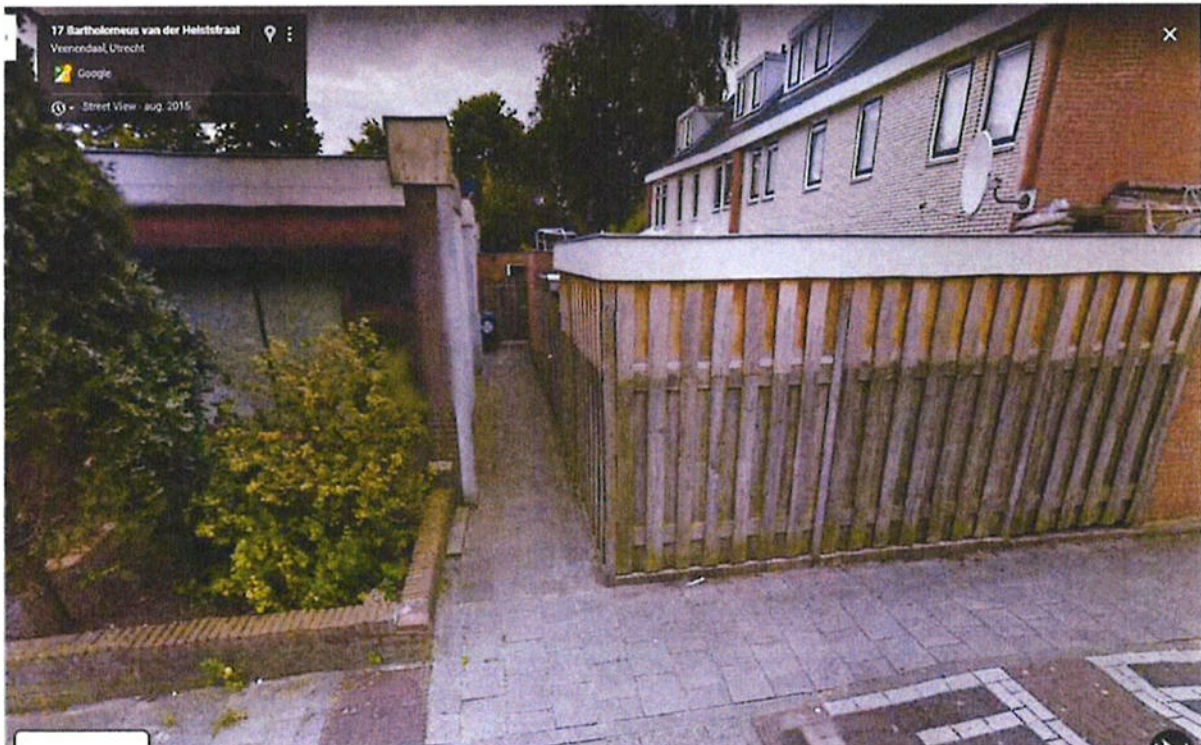
De bewoners van de Bartholomeus van der Helststraat 17 t/m 23

BIJLAGE 1 – afstand tussen hoofdgebouwen



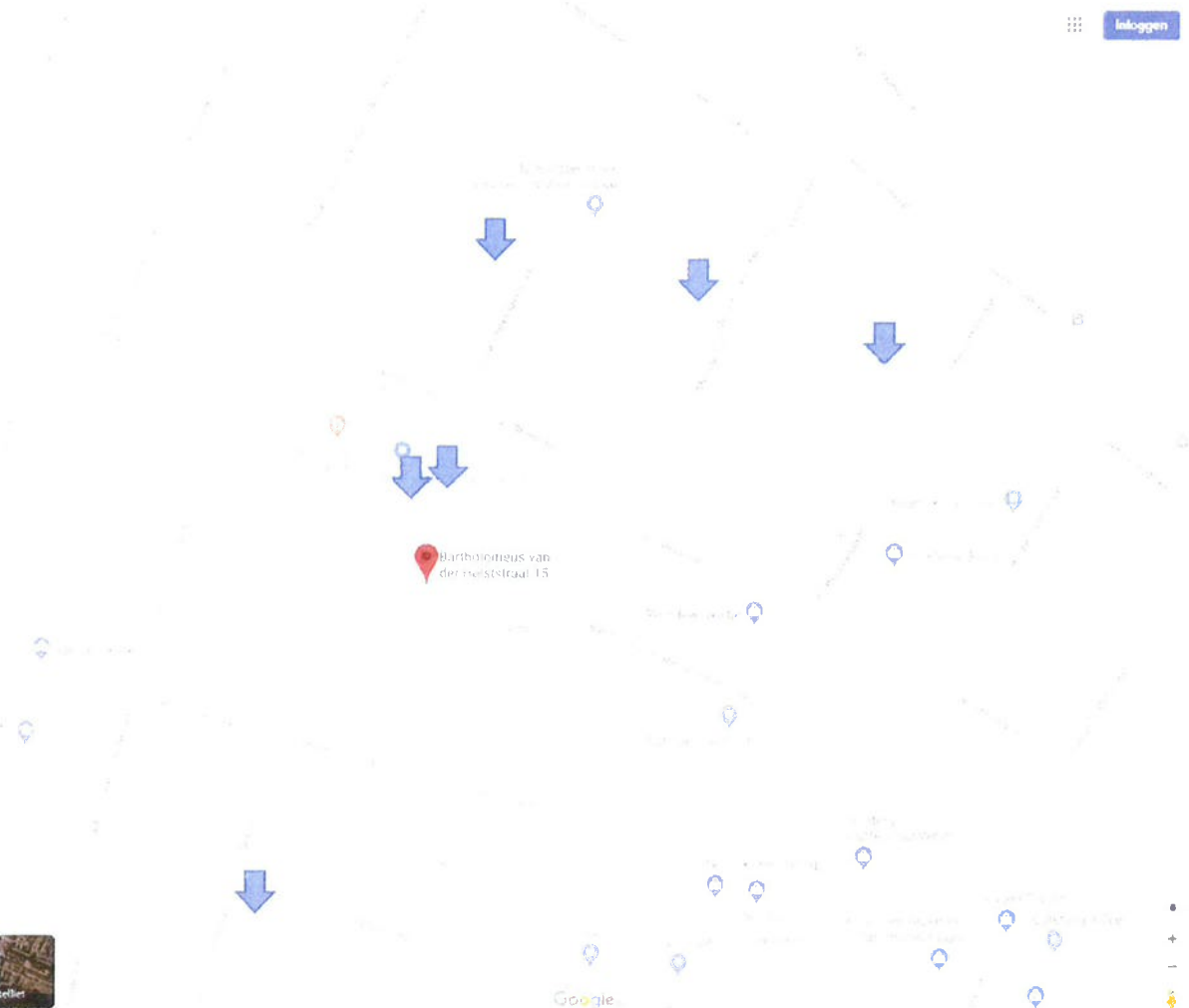


Afstand tussen de hoofdgebouwen aan de Bartholomeus van der Helststraat 25 t/m 31 en Adriaan van Ostadelaan 37 t/m 43



Afstand tussen de hoofdgebouwen Bartholomeus van der Helststraat 17 t/m 32 en Bartholomeus van der Helststraat 15

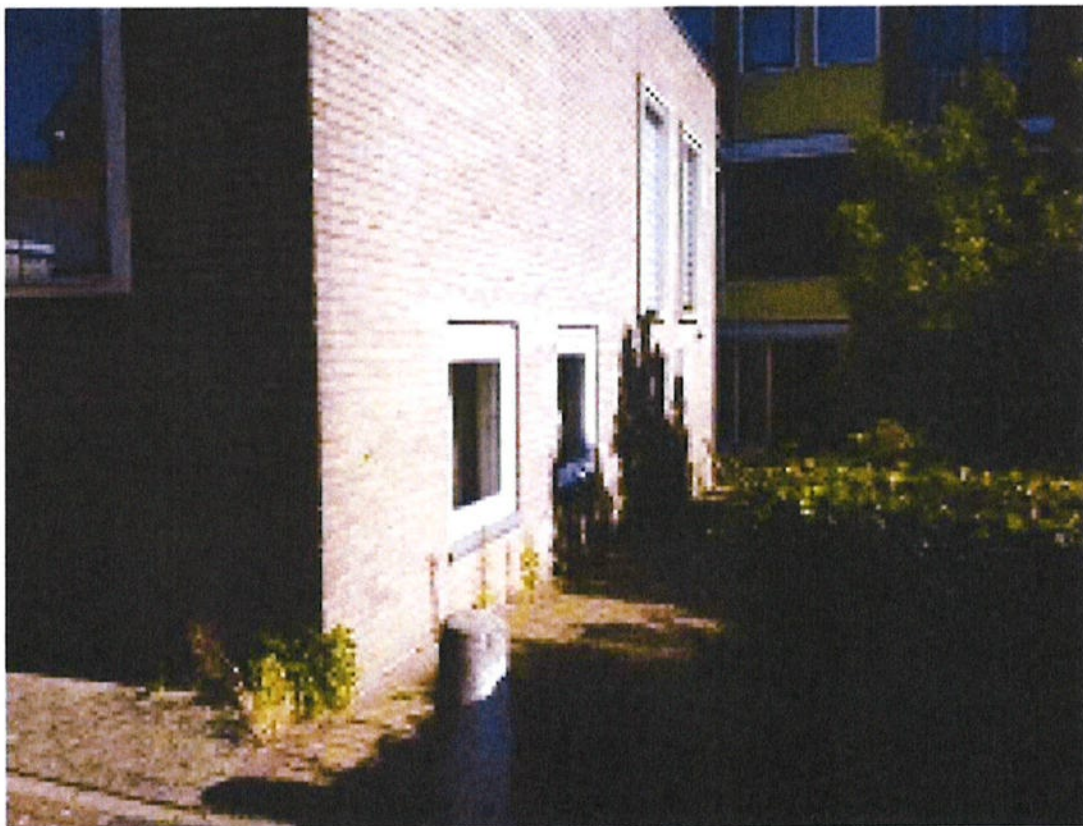
BIJLAGE 2 – voorbeelden deels bebouwing onder straatniveau



= Locaties van toegevoegde foto's



Jan Steenlaan 63a – ingang woningen



Jan Steenlaan 63a – deels onder straatniveau



Dr. Colijnstraat – Split level woningen gebouwd in 2012



Dr. Colijnstraat – Split level woningen gebouwd in 2012



Rembrandtlaan (drive inn woningen)



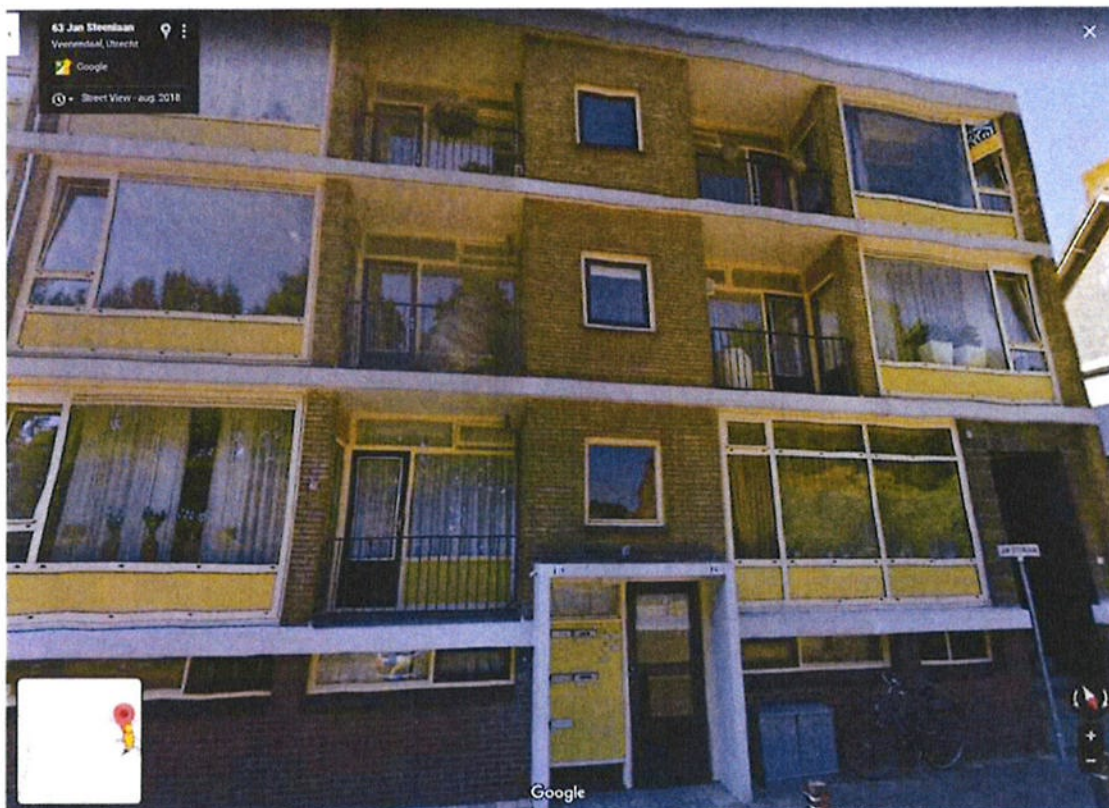
Frans Halslaan – de bergingen zijn ook deels onder straatniveau gesitueerd



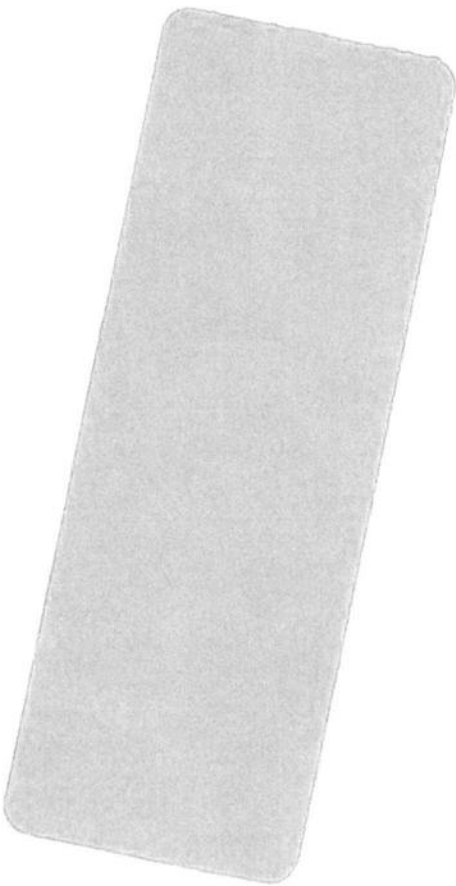
Meindert Hobbemastraat – de bergingen zijn ook deels onder straatniveau gesitueerd



Jacob van Ruysdaelstraat - de bergingen zijn ook deels onder straatniveau gesitueerd.



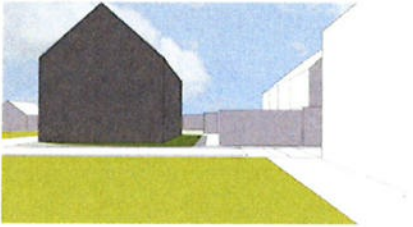
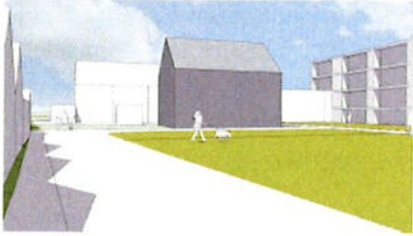
Jan Steenlaan – de bergingen zijn ook deels onder straatniveau gesitueerd



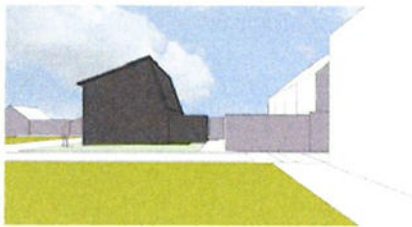
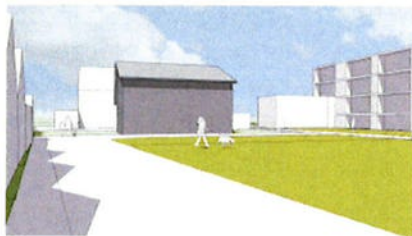
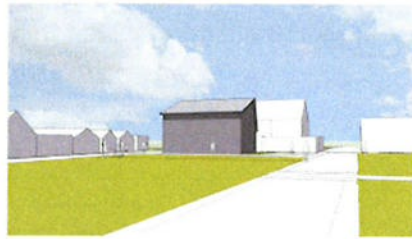
ONTVANGEN
31 JULI 2019
17:47

Bijlage 2: Massastudie bouwplan

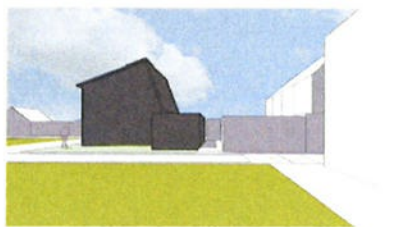
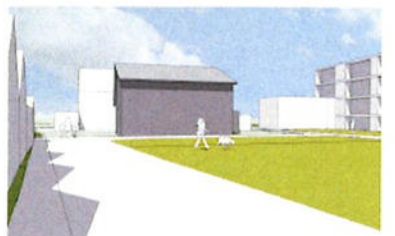
↓ Massa huidige bestemmingsplan



↓ Massa nieuw ontwerp zonder slaapprogramma op bg



↓ Massa nieuw ontwerp met slaapprogramma op bg



Bijlage 3 Staat van wijzigingen toelichting bij het bestemmingsplan

| | | |
|----|--------------------------|--|
| | | |
| 1. | Wijziging verbeelding | Bouwvlak is aangepast aan het bouwplan. Tevens is de erf bestemming toegevoegd. |
| 2. | Regel 3 (Wonen) | Artikel 3 wordt aangepast voor een klein bouwvlak en een erf bestemming. Het betreft een juridisch technische aanpassing. De bouwmogelijkheden wijzigen niet, alleen de ligging van de twee- onder-een-kap woning wordt meer vastgelegd. De wijziging is conform regel Wonen uit Woongebied Zuid (geldend tot 2019). |