

Commentaarnota zienswijzen

Bestemmingsplan “Dennenlaan 27 tot 73”

Veenendaal, oktober 2023

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan "Dennenlaan 27 tot 73". Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van in totaal 64 woningen aan de Dennenlaan. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, nummers 1307 en 2245 met een totale oppervlakte van 6208 m².

1.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Dennenlaan 27 tot 73" heeft met ingang van donderdag 4 mei 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 14 juni 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 9 zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn. Alle zienswijzen zijn op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

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 9 zienswijzen zijn ingediend.

1. Bewoners, ingediend op 4 mei 2023, hierna te noemen 'reclamant 1'
2. Bewoners, ingediend op 9 mei, hierna te noemen 'reclamant 2'
3. Bewoners, ingediend op 26 mei 2023, hierna te noemen 'reclamant 3'
4. Bewoners, ingediend op 6 juni 2023, hierna te noemen 'reclamant 4'
5. Bewoners, ingediend op 7 juni 2023, hierna te noemen 'reclamant 5'
6. Bewoners, ingediend op 12 juni 2023, hierna te noemen 'reclamant 6'
7. Bewoners, ingediend op 12 juli 2023, hierna te noemen 'reclamant 7'
8. Bewoners, ingediend op 14 juni 2023, hierna te noemen 'reclamant 8'
9. Bewoners, ingediend op 14 juni 2023, hierna te noemen 'reclamant 9'

In onderstaande tabel zijn de 9 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	Het plan leidt tot verkeersproblemen aan de Dennenlaan.	<p>Binnen het geldende bestemmingsplan zijn er binnen het plangebied 52 woningen toegestaan. Binnen het beoogde bestemmingsplan zijn er binnen het plangebied 64 woningen toegestaan. Dit betekent dat het beoogde bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie de bouw van 12 extra woningen mogelijk maakt.</p> <p>Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.</p> <p>Met het beoogde bestemmingsplan worden er 12 extra woningen gerealiseerd, waardoor de toekomstige verkeersgeneratie wordt vergroot met 43,2 mvt/etmaal (3,6 x 12). Deze toename wordt opgevangen in het heersende verkeersbeeld, is niet in betekenende mate en leidt niet tot onevenredige (milieu)hinder.</p>	-
1b	Het plan leidt tot minder daglichttoetreding.	<p>Binnen het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte meer bedraagt. De voorheen aanwezige bebouwing aan de Dennenlaan kende een bouwhoogte van 11 meter.</p> <p>Binnen het vigerende bestemmingsplan is er voor gestapelde bouw geen maximale maatvoering opgenomen.</p>	

		<p>Binnen het beoogde bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan. Dit betekent dat ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie het beoogde bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogte niet vergroot, maar juist beperkt.</p> <p>Hiermee is er geen sprake van (een gerechtvaardigde vrees voor) onaanvaardbaar verlies van daglicht.</p>	
1c	<p>Het plan leidt tot een inbreuk op de privacy van de bewoners woonachtig aan de achterzijde van de beoogde bebouwing.</p>	<p>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 bestaand stedelijk gebied. Reclamant is woonachtig in een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat de privacy in zekere mate kan worden beperkt doordat sprake kan zijn van ruimtelijke ontwikkelingen en uiteraard de aanwezigheid van andere bewoners.</p> <p>Daarnaast nemen de bouwmogelijkheden in het beoogde bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie niet toe, enkel het aantal toegestane woningen. Het aantal woningen mag niet worden vergroot ten opzichte van het bestaande en/of vergunde aantal woningen. De bouwmassa die in het beoogde bestemmingsplan wordt toegestaan is reeds in het huidige bestemmingsplan mogelijk.</p> <p>Dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van privacy en het woon-en</p>	

		<p>leefklimaat ter plaatste van de woning. Het feit dat indieners de voorkeur geven aan het in stand laten van de huidige situatie, betekent niet dat de gemeente niet kan meewerken aan dit initiatief.</p> <p>Los van het voorgaande en los van het bestemmingsplan heeft Veenvesters in het voorliggende bouwplan gekozen voor 'melkramen' op de kopse gevels. Hier valt wel licht doorheen, maar erdoorheen kijken is niet mogelijk. Dit zorgt voor privacy in de tuinen gelegen aan de achterzijde van het plangebied.</p>	
1d	<p>Daarnaast past de beoogde bebouwing stedenbouwkundig niet goed in de omgeving, waar voornamelijk traditionele woningen staan. Dit ontsiert de buurt en leidt tot waardevermindering van de bestaande omliggende woningen.</p>	<p>Het plangebied is momenteel braakliggend. Voor de sloop waren er binnen het plangebied 52 woningen gelegen. Deze woningen verkeerden in een slechte staat en een proces van verloedering vond plaats.</p> <p>De beoogde bouw van 64 nieuwe woningen ter plaatste heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en de buurt. Verder bestaat de nieuwbouw uit twee woonlagen met een schuine kap zoals de oorspronkelijke woningen ook hadden. Daarnaast krijgen de nieuwe woningen een stenen gevel en dakkapellen, net als de oude woningen. Alleen bij de 'zij aanbouwen' (appartementen) wordt een plat dak toegepast. De goothoogte van de nieuwbouw komt ongeveer op dezelfde hoogte als de oudbouw.</p> <p>De beoogde woningen/bebouwing komt stedenbouwkundig grotendeels overeen met de voormalige bebouwing binnen het plangebied. Bovendien heeft de</p>	

		<p>beoogde bebouwing een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste. Ten opzichte van de eerdere situatie, neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste en rondom het plangebied juist toe.</p> <p>Tot slot bestaat er de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. Voor de behandeling van een verzoek om tegemoetkoming planschade geldt een aparte procedure. Deze wordt uitgelegd op de website www.veenendaal.nl. Voor het behandelen van uw aanvraag betaalt u € 300,-. Dit bedrag betaalt de gemeente u terug indien u een tegemoetkoming in planschade ontvangt.</p>	
2a	<p>De beoogde moderne bouwblokken van 3 hoog passen niet in het straatbeeld van de Boslaan en leidt tot waardevermindering van de woning.</p>	<p>Bij het ontwerp van de beoogde bebouwing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing in het bestaande straatbeeld en de voormalige bebouwing op deze locatie.</p> <p>Binnen het ter plaatste geldende bestemmingsplan is bebouwing bestaande uit 3 lagen reeds toegestaan. De voormalige bebouwing aan de Dennenlaan kende een bouwhoogte van 11 meter. Binnen het vigerende bestemmingsplan is er voor gestapelde bouw geen maximale maatvoering opgenomen. Binnen het beoogde bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan. Dit betekent dat ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie het beoogde bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogte niet vergroot, maar juist beperkt. Het gaat om 3</p>	

		<p>lagen. Het gebouw moet aan het nu geldende Bouwbesluit voldoen en daarin worden onder andere ook plafondhoogten bepaald.</p> <p>Hiermee maakt het beoogde bestemmingsplan ook geen extra bouwlagen mogelijk. Voorheen was er op de locatie ook bebouwing aanwezig bestaande uit twee woonlagen en een schuine kap. Momenteel is de grond braakliggend.</p> <p>Tot slot bestaat er de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. Voor het beroep doen op planschade geldt een aparte procedure. Deze wordt uitgelegd op de website www.veenendaal.nl op dit moment te vinden onder praat en doe mee tegemoetkoming planschade aanvragen . Voor het behandelen van uw aanvraag betaalt u € 300,-.[zie opmerkingen onder 1d]</p>	
2b	<p>Het plan voorziet in de realisatie van circa 10 bomen op een parkeerplaats voor 70 auto's. Er wordt weinig aandacht bestaan aan groen.</p>	<p>Naast de realisatie van 10 bomen bij deze parkeerplaatsen, voorziet het plan ook in de realisatie van verschillende vormen van beplanting en groen binnen en rondom het plangebied. Zie hiervoor bijlage 1 (situatietekening).</p>	
3	<p>Het plan voorziet in de plaatsing van een 'blokkendoos'. Dit soort bebouwing heeft nooit op de locatie gestaan en dat dient in stand te worden gehouden.</p>	<p>Dat een bepaalde soort bebouwing nooit op een specifieke locatie aanwezig is geweest, betekent niet dat deze bebouwing daar niet gepast is of dient te worden uitgesloten. Bij het ontwerp van de bebouwing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van de bebouwing in de directe omgeving en de stedenbouwkundige kenmerken van de reeds gesloopte bebouwing.</p>	

4a	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen regels opgenomen omtrent het maximale bebouwingspercentage, een afstand tot de perceelsgrens, een maximaal dakhellingspercentage en/of een maximale bebouwingsdiepte, zodat het plan tot op heden nog onvoldoende borgt dat reclamant geen onevenredige negatieve ruimtelijke gevolgen van het plan zal ondervinden.</p>	<p>Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd en in de bouwgrens (artikel 4.2.2).</p> <p>Het gaat hier om gestapelde bouw en de aantallen worden beperkt, zoals aangeduid op de verbeelding.</p> <p>Voor gestapelde bouw is in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' ook géén maximale bebouwingsdiepte opgenomen. Het bouwvlak is gelegen op voldoende afstand tot de achterliggende bebouwing aan de Taxuslaan. Bovendien is aan de achterzijde een groenstrook (met bijpassende bestemming 'Groen') opgenomen, waar niet gebouwd mag worden.</p> <p>Overigens voorziet het vigerende bestemmingsplan enkel in een aan te houden afstand tot de <i>zijdelingse</i> perceelsgrens. Volgens jurisprudentie (bijv. ECLI:NL:RVS:2018:2492) moet hieronder worden verstaan de zijgrenzen van aan elkaar grenzende percelen dus aan de zijkanten van die percelen).</p> <p>De bouwhoogte van de woningen wordt nu beperkt tot 12 meter en het aantal woningen tot 64 eenheden. Hiermee maakt het beoogde bestemmingsplan geen extra bouwlagen mogelijk. Voorheen was er op de locatie ook bebouwing aanwezig bestaande uit twee woonlagen en een schuine kap.</p>	
4b	<p>Bij de bepaling van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in artikel 4.2.3 wordt verwezen naar de "maximale begrenzing". Hiervan ontbreekt een begripsomschrijving en er wordt verwezen naar een</p>	<p>Deze begripsomschrijving is niet van toepassing op dit plan. Dit artikel kan verwijderd worden (artikel 4.2.3,b 3).</p> <p>Er is overwogen om de suggestie uit de zienswijze over te nemen en hier aan te sluiten bij het bouwvlak. Maar in de zienswijze worden hier</p>	<p>Zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>niet bestaand artikel. De terminologie zorgt voor onduidelijkheid. Om die reden wordt verzocht om "maximale begrenzing" te vervangen voor "bouwvlak" dan wel om in de begripsomschrijving aan te geven wat onder "maximale begrenzing" wordt volstaan.</p>	<p>vervolgens ook weer bezwaren tegen geuit (bouwvlak is heel groot). Daar kan tegenover worden gesteld dat in het vigerende plan ook sprake is van (twee) grote bouwvlakken. Beseft moet worden dat er ook vrij ruime vergunning vrije mogelijkheden zijn.</p>	
	<p>Voor wat betreft de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bepaalt artikel 4.2.3, sub b onder 3 het volgende: "3. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen binnen de in artikel 13.2.2 maximale begrenzing van het hoofdgebouw blijft hierin buiten beschouwing"</p> <p>De bepaling is naar het lijkt overgenomen uit artikel 13.2.3 van het huidige bestemmingsplan "Woongebieden 2018". Met artikel 13,2.2 wordt om die reden waarschijnlijk bedoeld artikel 4.2.2.</p>	<p>Zie voorgaand. Dit artikel kan verwijderd worden.</p>	<p>Zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
	<p>De planregels kunnen er voor de reclamant toe leiden dat, indien de voorgevel van de hoofdbebouwing zich bevindt aan de Dennenlaan en/of over de gehele breedte van het bouwvlak aan de Coniferenlaan, aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel enkel moeten voldoen aan de bouwregel uit artikel 4.2.3 onder e. Dat betekent dat het gehele bouwblok volgebouwd kan worden met een bouwwerk met een maximale bouwhoogte van 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer. Dat leidt bij een maximale planologische invulling wederom tot bouwwerken met een aanzienlijke omvang op ca. 0,5 meter van de erfgrans van het</p>	<p>Voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer óf maximaal 3,3 meter. Daarnaast is de oppervlakte beperkt (artikel 4.2.3 onder b). Beseft moet worden dat er op grond van de regels voor vergunning vrij bouwen opgenomen in het Besluit omgevingsrecht ook al een behoorlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met eenzelfde bouwhoogte gerealiseerd kan worden. Datzelfde geldt voor het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden 2018'.</p>	

	perceel van reclamant, zonder dat de ruimtelijke impact van deze bouwwerken voldoende in beeld is gebracht en/of is onderzocht.		
4c	In paragraaf 6.3 staat omtrent het bouwen van bijbehorende bouwwerken het volgende vermeld: "Bij gestapelde woningen zijn de maximale bouwhoogten op de verbeelding aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot 3,3 meter (gothoogte) en 5 meter (bouwhoogte). " Deze vermelding klopt niet. Op de verbeelding staan de maximale bouwhoogten niet opgenomen. Daarnaast geldt dat, zoals hiervoor is aangegeven, artikel 4.2.3 aanzienlijke oppervlakten en bouwhoogten toelaat voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen.	Zie reactie 4a.	Zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4d	Reclamant kan door de planvorming geconfronteerd worden met een muur van 12 meter hoog, 92,50 meter breed op circa. 0,5 meter van de erfgrens. Dit leidt tot een aanzienlijke vermindering van (zon)licht op het perceel en in de woning. Een bezonningsstudie is niet uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is om die reden vooralsnog onzorgvuldig voorbereid. Een bezonningsstudie dient uitgevoerd te worden.	Los van het feit dat de geschetste situatie wel erg theoretisch is, zou deze zich bij een benutting van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan ook kunnen voordoen. Omdat het beoogde bestemmingsplan geen grotere bouwmassa toestaat dan het vigerende bestemmingsplan, is een bezonningsstudie niet nodig geacht. Het gaat om vervanging van (tot voor kort) bestaande bebouwing.	
4e	Een appartementencomplex dat op enkele meters van de erfgrens wordt gebouwd vindt in de directe omgeving eigenlijk niet plaats, past om die reden niet goed binnen de stedenbouwkundige kaders en past en past het woon- en leefklimaat onevenredig	Het gaat hier om de afstanden tot zijdelingse perceelgrenzen en afstanden tot woningen. Niet om de achterliggende erfgrenzen. Het plan is getoetst en past binnen de stedenbouwkundige kaders. Zie beantwoording onder 4a.	

	aan. Het is ook niet nodig; de bebouwing die op de Dennenlaan is georiënteerd volstaat voor het beoogde aantal woningen.		
4f	Op grond van artikel 4.2.2 onder b moet het hoofdgebouw in de bouwgrens worden gebouwd als geen gevellijn is aangeduid. In het plan is geen gevellijn opgenomen. De bouwvlakken en daarmee de bouwgrenzen zijn aan de Dennenlaan, de Boslaan en de Sparrenlaan afgestemd op de rooilijnen van de daar aanwezige hoofdbebouwing. Dat leidt ertoe dat de bebouwing aan al deze straten niet direct grenst aan de straat maar iets naar achter komt te liggen. Dit biedt ruimte voor het aanleggen van groen aan de voorzijde van het pand. Aan de Coniferenlaan ligt de bouwgrens echter direct aan de straat, zodat de bebouwing direct aan de straat zal grenzen. Van enig groen aan de voorzijde of van een voortuin is daarmee geen sprake. Dit is in afwijking van datgene voor de rest van de bebouwing geldt en in de directe omgeving stedenbouwkundig gebruikelijk is.	Op de plankaart(verbeelding) staat het bouwblok aangegeven waarbinnen gebouwd kan worden. Aan de Coniferenlaan zal een aanpassing plaatsvinden, zodat de bouwregeling gelijk is aan de bouwregeling die geldt aan de Sparrenlaan.	Zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
4g	Daarnaast staat in de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 dat het doel bestaat om meer groen, op en aan gebouwen te realiseren. In paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting wordt tot de slotsom gekomen dat aan het Groenstructuurplan wordt voldaan. Het plan bevat echter geen	Groen aan de gevel bij en aan de woningen is overwogen en onderzocht alleen hier niet mogelijk gebleken. Daarom is er groen aan de voorzijde van de woningen opgenomen en aan de achterzijde bij de parkeerplaatsen worden er bomen geplant. Ook is er een groenstrookje aan de achterzijde van de woningen aan de Taxuslaan opgenomen.	

	<p>(duidelijke) groene accenten, laat staan dat duidelijk is hoe dit als leidend principe is gebruikt bij de ontwikkeling. Daarnaast ontbreekt een landschappelijk inrichtingsplan dat middels een voorwaardelijke- en instandhoudingsverplichting in de planregels is geborgd. Voor zover er dus al sprake is van het beoogde gebruik van groen, dan is de uitvoering en instandhouding daarvan vooralsnog onvoldoende in het bestemmingsplan geborgd.</p>	<p>Deze zal met Taxus worden aangeplant Dit is in het inrichtingsplan behorende bij de exploitatieovereenkomst met Veenvesters opgenomen.</p>	
5a	<p>Het plan leidt tot een waardevermindering van de omliggende woningen. Hoogte bebouwing leidt tot minder privacy en daglicht</p> <p>Ook leidt het tot overlast als de vorige bewoners weer terugkomen.</p>	<p>Zie reactie 1b en 1c.</p> <p>Het beoogde bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden. De gemeente heeft geen rol in de toewijzing van de sociale huurwoningen.</p>	
5b	<p>Is er een onderzoek uitgevoerd naar beschermende plant-en diersoorten?</p>	<p>Ja. In het plangebied zijn nesten van gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen aangetroffen. Deze zullen met de ontwikkeling worden aangetast. Daarom zijn er tijdelijke mitigerende maatregelen genomen voor tijdens de sloop en de nieuwbouw en in de nieuwbouw komen er weer definitieve plaatsen terug waar deze dieren gebruik van kunnen maken. Het voorgestelde plan van aanpak is akkoord bevonden door de Provincie Utrecht.</p>	

5c	Het plan leidt tot verkeers- en parkeerproblemen.	<p>In de parkeernormennotitie 2020 wordt Veenendaal opgedeeld in vijf zones waarin verschillende parkeernormen gelden. De Dennenlaan is gelegen in zone 4. Het plan voorziet in de realisatie van 36 appartementen en 28 beneden bovenwoningen. Conform de parkeernotitie 2020 leidt dit tot een parkeernorm van 62 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 70 parkeerplaatsen. Het plan beoogt zo meer parkeerplaatsen te realiseren dan het gemeentelijk parkeerbeleid (parkeernotitie 2020) eist aan de hand van de ontwikkeling.</p> <p>Voor de beantwoording van de vraag met betrekking tot verkeersoverlast, zie reactie 1a.</p>	
5d	Het zware bouwverkeer en het bouwen zelf kan leiden tot schade aan de bestaande omliggende woningen	Schade als gevolg van bouwverkeer/bouwen is de verantwoordelijkheid van de partij die de bouwwerkzaamheden verricht. Die partij kan dan ook direct aansprakelijk gesteld worden en zal vaak ook verzekerd zijn tegen bouwschade. In dit kader verricht de ontwikkelaar ook een 0-meting. Hierbij wordt de bouwkundige staat van een gebouw voor de bouwwerkzaamheden vastgesteld. Dit betreft geen verantwoordelijkheid van de gemeente.	
5e	Hoogte bebouwing leidt tot minder privacy en daglicht	Zie reactie 1b en 1c.	
6a	Het plan leidt tot verkeersproblemen in de buurt.	Zie reactie 1a.	
6b	Het plan leidt tot parkeerproblemen.	Zie reactie 6c.	

7a	De bouw van deze extra woningen belemmert het uitzicht. De minimaal 9 meter hoge muur komt dicht langs de tuinen op de hoek te staan. Dit betekent ook voor de Taxuslaan 12 veel minder vrij zicht dan er in de oude situatie sprake was.	Zie reactie 9c.	
7b	De extra woningen worden als een soort blokken gebouwd, hetgeen niet past in de bestaande bouw.	Zie reactie 1d.	
7c	Doordat aan de zijkant nu woningen worden gebouwd met aan de achterzijde de galerij en parkeerplaatsen, bestaat er een grote kans op geluidsoverlast. Door deze bouw ontstaat er als het ware een soort binnenplaats waar het weerkaatsen van geluid etc. aanzienlijk zal toenemen.	Het plan is getoetst aan de wet geluidhinder. Binnen de wet geluidhinder worden woningen aangeduid als een geluidsgevoelig object. Het plan voorziet niet in de realisatie van een geluid belastend object. Het plan beoogt het plegen van woningbouw. Het is zo aannemelijk het bestaande akoestische klimaat ter plaatste van de omliggende woningen niet wordt aangetast.	
7d	Er is nog onduidelijkheid over de afscheiding tussen de huidige tuinen aan de Taxuslaan en de nieuwbouw. De bewoners van de Taxuslaan willen inspraak in de aard en soort beplanting bij deze afscheiding. Er is een strook van 90 cm die nu officieel van de gemeente is en niet van Veenvensters. Onduidelijk is wat hiermee gaat gebeuren. Als dit een 'paadje' blijft, nodigt dit uit tot criminaliteit en maakt inbreken eenvoudiger.	De grond blijft in eigendom van de gemeente en ter plaatste van de strook van circa 1,5 meter is een haag voorzien. Zie bijlage 1 (situatietekening).	
8a	Het bouwvlak wordt uitgebreid aan de achterzijde van de Dennenlaan. Daarbij is het bouwvlak vele malen dieper dan in de oude situatie. Waar eerder alleen de achtertuinten waren is nu ook bouwvlak gepland. Dit betekent dat er niet slechts	Binnen het bestaande bestemmingsplan lopen de grenzen van het bouwvlak aan de west-en noordzijde (aan de coniferenlaan) gelijk aan de grenzen van het perceel kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, nummer 1307. Dit verandert niet binnen	

	<p>voor ongeveer de helft parallel aan de achtertuin achtertuin gebouwd wordt, maar over de volledige diepte van het perceel.</p>	<p>het beoogde bestemmingsplan. Daarmee is het binnen de bestaande planologische situatie al mogelijk over de volledige diepte van het perceel te bouwen. De grens van het bouwvlak aan deze kant van het plangebied blijft intact.</p>	
8b	<p>De bewoners van de beoogde woningen hebben vanuit hun woningen een vrij zicht op onze achtertuinen.</p>	<p>Zie reactie 1c.</p>	
8c	<p>Het bestaande uitzicht wordt aangetast.</p>	<p>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 bestaand stedelijk gebied. Reclamant is woonachtig in een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat het uitzicht in zekere mate beperkt kan worden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast nemen ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie de bouwmogelijkheden als gevolg van het beoogde bestemmingsplan maar beperkt toe. Dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van het bestaande uitzicht.</p> <p>Het feit dat indieners de voorkeur geven aan het in stand laten van de huidige situatie, betekent niet dat de gemeente niet kan meewerken aan dit initiatief.</p>	
8d	<p>Het wooncomfort neemt af omdat de zon voor grotere delen van de dag en het jaar niet meer op het huis kan schijnen als gevolg van de beoogde bebouwing.</p>	<p>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 bestaand stedelijk gebied. Reclamant is woonachtig in een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat het zonlichttoetreding in zekere</p>	

		mate beperkt kan worden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.	
8e	Het plan leidt tot een grotere toestroom van verkeer op de Coniferenlaan ten opzichte van de oude situatie. Dit wordt nog versterkt door de geplande toename van het aantal woningen ten opzichte van de oude situatie.	Zie reactie 1a.	
8f	In de huidige situatie bestaat er veel geluids- en stankoverlast als gevolg van optrekkende en afremmende motorvoertuigen. In de nieuwe situatie wordt dit nog erger. De geplande in- en uitrit is exact tegenover de achtertuin van de woning gesitueerd en vanaf deze plaats zal er dus t.o.v. de huidige situatie een aanmerkelijke toename van geluids- en stankoverlast zijn van remmende en optrekkende motorvoertuigen.	Zie reactie 1a.Het woon-en leefklimaat ter plaatste van de woning wordt als gevolg van de mogelijke stank-en geuroverlast niet onevenredig aangetast.	
8g	Het plan leidt tot een grote waardevermindering van ons huis.	Er bestaat de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. 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,-.[zie eerdere opmerkingen]	
9a	Het plan betreft de realisatie van 4 appartementen complexen in de koppen van het blok, welke ook nog eens 3 hoog zijn. De totale hoogte steekt dan niet boven de vorige woningen uit, maar er komen wel extra mensen wonen die de privacy toch gaan belemmeren. Het word er drukker en ook vanaf de galerij kijken de nieuwe bewoners zo de tuinen van de bestaande woningen in. Dit heeft een	Met betrekking tot de privacy, zie reactie 1c. Tot slot bestaat er de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. 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,-.[idem,]	

	negatieve invloed op de waarde van de woning.		
9b	De nieuwbouw complexen zijn niet passend in de wijk en het straatbeeld.	Zie reactie 1d.	
9c	Zijramen aan de kopse kant, graag glas gebruiken dat licht doorlaat, maar waar je niet doorheen kan kijken in verband met de privacy.	Met betrekking tot de privacy van de bewoners heeft Veenvesters gekozen voor 'melkramen' op de kopse gevels. Hier valt wel licht doorheen, maar erdoorheen kijken is niet mogelijk. Dit zorgt voor privacy in de tuinen gelegen aan de achterzijde van het plangebied	
9d	<p>De inrit van het parkeerterrein komt langs de woning aan de Sparrenlaan 25. Het geluid van het verkeer is in de woonkamer te horen.</p> <p>Reclamant heeft 2 jonge spelende kinderen, waarvan de oudste veel de poort uit trekt naar het schoolplein om te spelen.</p> <p>Dit kan niet meer veilig gebeuren. Veenvesters is gevraagd een stoep van minimaal 3 stoeptegels langs de gehele lengte van het perceel te realiseren. De kinderen kunnen zo over deze strook lopen.</p> <p>Veenvesters heeft aangegeven hier mee in te stemmen en heeft voorgesteld een stoep met een laag haagje te realiseren zodat ook de auto's die vanaf de parkeervakken achteruit weg rijden, niet met hun achterkant te ver de stoep op rijden</p> <p>Dit is niet terug te zien in het inrichtingsplan.</p>	Dit is een afspraak die met Veenvester is gemaakt en zal worden uitgevoerd.	
9e	Om te voorkomen dat de parkeerplaats een racebaan wordt, heeft Veenvesters voorgesteld	Er komt geen slagboom of paal om te voorkomen dat de parkeerplaats alleen toegankelijk is voor bewoners.	

	om aan het begin van de parkeerplaats een slagboom/of paal in de grond te plaatsen. Dit is niet waar te nemen in het plan.	De parkeerplaats dient ook toegankelijk te zijn voor bijvoorbeeld bezoekers.	
9f	De ondergrondse afvalcontainer wordt beoogt aan de Sparrenlaan. Dit leidt tot veel heen en weer geloop van mensen naar de container, stankoverlast en geluidsoverlast.	Er is voor gekozen de ondergrondse afvalcontainer te positioneren aan de Sparrenlaan, maar tussen de beoogde bebouwing en de in- en uitrit. Hiermee bestaat er een afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen aan de Sparrenlaan en de afvalcontainer. Tevens wordt de locatie omringt met groen om te voorkomen dat er door de directe omgeving hinder van de afvalcontainer wordt ondervonden. Zie bijlage voor de beoogde locatie van de ondergrondse afvalcontainer.	
9g	De gemeente Veenendaal heeft plannen om de Boslaan te herinrichten. Reclamant geeft aan dat buurtbewoners bang zijn voor sluipverkeer via Dennenlaan/ de Sparrenlaan. Reclamant heeft de wens om de Sparrenlaan eenrichting te maken, richting cederlaan/coniferenlaan.	Zoals reclamant al aangeeft betreft de verkeerskundige situatie rondom het plangebied een ander plan. Met betrekking tot dit plan zijn er door de gemeente Veenendaal al meerdere participatieavonden georganiseerd. Daar heeft een ieder de gelegenheid gekregen te reageren op de beoogde plannen.	
9h	Het plan leidt tot waardevermindering van de woning.	Er bestaat de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. 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,-. [idem.]	

Conclusie:

Voorstel om bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het overzicht:

Zienswijze 4 punt b, c en f

Zienswijze 9 punt d is een onderdeel voor Veenvesters bij de inrichting van de parkeerplaatsen en het belendende perceel.

Artikel 4.2.4. Balkon/luifel

Hierin is voorzien, maar niet in een leuning. Derhalve zal deze maatvoering aangepast worden. 4.2.4b zal gewijzigd worden van 0,3 m naar 1,0 meter.