

# **WIJZIGINGSPLAN “Julianastraat 1”**

## **Commentaarnota zienswijzen**



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Inhoud van deze nota .....	2
1.2 Procedure .....	2
1.3 Leeswijzer .....	2
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>3</b>
2.1 Zienswijzen .....	3
2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen .....	3
2.3 Zienswijzen .....	3
<b>3. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:</b>	<b>8</b>
<b>4. Overzicht ambtshalve wijzigingen</b>	<b>8</b>

## **1. Inleiding**

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerp wijzigingsplan Julianastraat 1. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 21 appartementen. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op het perceel bekend als gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 8739.

### **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 wijzigingsplanprocedure;
- 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 ontwerp wijzigingsplan “Julianastraat 1” heeft met ingang van 24 september 2020 gedurende zes weken (tot en met 4 november 2020) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor belanghebbenden 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 het Gemeenteblad, en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

Binnen twee weken na vaststelling van het wijzigingsplan wordt het collegebesluit bekend gemaakt. Deze bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien het college bij de vaststelling van het wijzigingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 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 ontwerp wijzigingsplan naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad. Als een onderdeel van het wijzigingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 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. Hoofdstuk 3 bevat het overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en in hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen kort toegelicht.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. Bewoners [REDACTED]
2. Bewoners/eigenaren [REDACTED]
3. Vitens

### 2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de gestelde reactietermijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

### 2.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

---

#### Zienswijze 1

1. Bewoners [REDACTED] per brief (ingekomen 26 oktober 2020).

#### Samenvatting inhoud

A) Er is verwarring over het aantal te bouwen woningen op de locatie. De plannen die de projectontwikkelaar FMP Vastgoed aan de bewoners presenteerde gaat uit van 22 woningen. Het ontwerp wijzigingsplan wat u als gemeente publiceert in de Rijnpost van 23 september 2020 en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gaat uit van 21 appartementen.

B) De voorgenomen ontwikkeling hoeft de huidige parkeerdruk in de straat niet op te lossen, maar moet wel in voldoende parkeerruimte voor de nieuwe bewoners voorzien. In de zienswijze wordt bestreden dat in de toelichting van het wijzigingsplan is aangetoond dat het plan in ruime mate voldoet aan het parkeernormenbeleid van Veenendaal. Indiener van de zienswijze gaat in op de mogelijke hoogte van de huur. Hij geeft aan dat dit bedrag voor starters niet op te brengen is. Zijn verwachting is dat hier minimaal twee-verdieners komen te wonen of bewoners met een hele goede baan die veelal in het bezit zijn van 1 zo niet 2 auto's. Wanneer er dan voor 22 appartementen slechts 17 parkeerplaatsen (en 1 gereserveerde voor een deelauto) worden gerealiseerd dan zal hoe dan ook de parkeerdruk in de Julianastraat verder toenemen. Dit bovenop de hoge parkeerdruk die er al is. In de huidige situatie met de meubelwinkel wordt er door de bezoekers op eigen terrein geparkeerd en bepalen zij dus niet de druk in de Julianastraat.

C) Op de derde verdieping zijn zijramen toegevoegd aan het plan waardoor er inkijk ontstaat in de tuin van de indiener. Dit wordt gezien als een directe inbreuk op de privacy van de bewoner(s).

#### Reactie gemeente

Ad A) De verwarring rondom het aantal woningen is eenvoudig weg te nemen. Naar aanleiding van de bewonersavond zijn een aantal verbeterlagen gemaakt, waaronder het verminderen van het aantal appartementen naar 21. Het wijzigingsplan biedt dan ook de mogelijkheid om **maximaal** 21 appartementen te realiseren.

Ad B) Zoals in paragraaf 5.11 van de toelichting vermeld, heeft de Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020 zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Om deze reden is de ontwikkeling aan Julianastraat 1 aan het nieuwe parkeerbeleid getoetst. De Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020 is op 26 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en treedt op 3 december 2020 in werking. Door

Goudappel Coffeng is voor het plan aan Julianastraat 1 onlangs een parkeeronderbouwing opgesteld, om het aantal parkeerplaatsen goed te onderbouwen. Dit rapport wordt toegevoegd als bijlage aan de toelichting. Indiener van de zienswijze gaat nog uit van de realisatie van 22 appartementen, 17 parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor een deelauto. In de toelichting van het wijzigingsplan worden de juiste aantallen genoemd: 21 appartementen en 19 parkeerplaatsen. Het gaat hier om 19 parkeerplaatsen voor 'normale' auto's. Er wordt dan ook geen deelauto meer geplaatst. Uit de berekening van Goudappel Coffeng blijkt dat er 13 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden om te voldoen aan de parkeernormering. Er worden, zoals gezegd, 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een te realiseren parkeerplaats telt volgens de parkeernormen mee voor 0,9 parkeerplaats. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen volgens berekening op 17 uit. Op basis van de parkeernormen worden er dus 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

Verder kan er geen directe lijn getrokken worden tussen het toekomstige huurbedrag en het aantal auto's dat de huurder in bezit zal hebben.

Ad C) Tot slot is het goed om te vermelden dat de zijramen op de derde verdieping zijn verwijderd uit het plan. Inbreuk op de privacy vindt dan ook niet meer plaats.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht. De parkeeronderbouwing wordt aangevuld met het rapport opgesteld door Goudappel Coffeng. De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van dit rapport en het aanpassen van de tekst in de toelichting. Het feitelijk aantal parkeerplaatsen blijft hiermee echter gelijk.

---

## Zienswijze 2

Bewoners en eigenaren van [REDACTED]

### Samenvatting inhoud

#### A) *Openingen in zijgevel*

In de oostgevel zijn op de tekeningen ramen getekend. Deze ramen bevinden zich binnen twee meter van de grens met het perceel van de indieners en wordt gezien als inbreuk op hun privacy.

#### B) *Verlaging scheidsmuur*

Uit de tekeningen blijkt dat de scheidsmuur wordt verlaagd. Deze verlaging tast in ernstige mate het gebruik van het balkon/dakterras aan. Door de verlaging zal de mogelijkheid onthouden worden om achter op het dakterras een, eerder vergunde, opslagruimte te bouwen. Ook zijn er juridische, bouwfysische en constructieve redenen waardoor de verlaging van de scheidsmuur ter discussie staat.

#### C) *Schaduwwerking*

Het hoge gebouw aan de voorzijde zal tot extra schaduw op het balkon van de indieners leiden. Een deel van het balkon zal een groot deel van de dag in de schaduw liggen.

#### D) *Aanleg pad naast nieuwe zijgevel*

Uit de tekeningen blijkt dat er naast een ruime hoofdingang van het complex tevens een zijingang is getekend. Deze komt naast de buitenmuur van de winkel/woonhuis van de indieners te liggen. Dit zal voor overlast zorgen vanwege het steeds dichtslaande hek. Daarnaast zal de uitgang worden gebruikt door scooters, fietsers e.d. Dat leidt tot gevaarlijke situaties.

#### E) *Voorgevel*

De bekleding van de voorgevel van het te slopen pand loopt door tot aan de woning van de indieners. Dat geheel wordt door de voorgenomen ontwikkeling doorbroken. Indieners willen graag weten hoe de initiatiefnemer dit op denkt te lossen.

#### F) *De uit te voeren bodemsanering*

Indieners vrezen dat de van het nu te herontwikkelen pand afkomstige verontreiniging van bodem en grondwater alleen lokaal gesaneerd zal worden en dat de verontreiniging op hun kadastrale eigendomsinformatie blijft bestaan.

#### G) *Overlast tijdens sloop en bouw*

Het plangebied grenst direct aan de winkel en vervolgens aan de woning van de indieners. Gelet op de omvang van het project wordt er gevreesd dat zij voor een lange periode voortdurend met overmatige overlast geconfronteerd zullen worden, zowel persoonlijk, als via omzetvermindering in hun winkel.

### Reactie gemeente

Ad A) De zijramen zijn verwijderd uit het plan. Inbreuk op de privacy vindt dan ook niet meer plaats.

Ad B) De scheidsmuur wordt in het plan niet verlaagd.

Ad C) Met betrekking tot het aspect schaduwhinder is een bezonningsstudie uitgevoerd om inzicht te geven in welke gevolgen de beoogde ontwikkeling heeft voor de bezonning en schaduwwerking op de woning van de bewoners. Uitgaande van de uitgevoerde studie is geconcludeerd dat er geen sprake is van schaduwwerking.

Ad D t/m G) De punten die hier worden genoemd gaan over zaken die niet zozeer verholpen kunnen worden middels wijzigingen in het wijzigingsplan. Het gaat hier voornamelijk om uitvoeringsaspecten die met de initiatiefnemer besproken dienen te worden. Ook kunt u een schadevergoeding ontvangen

voor eventuele toegekomen schade door het wijzigen van het bestemmingsplan. Hiervoor kunt u een verzoek om planschade indienen. Ten aanzien van de overlast tijdens sloop en bouw wijzen we op artikel 8.3, lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Hierin staat vermeld dat bedrijfsmatige bouw- en of sloopwerkzaamheden op werkdagen en op zaterdag uitgeoefend mogen worden tussen 7:00 uur en 19:00 uur. Ook hierover kunnen in overleg met de initiatiefnemer uiteraard afspraken worden gemaakt.

**Conclusie**

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

---



### **Zienswijze 3**

Vitens

#### **Samenvatting inhoud**

De planlocatie is in zijn geheel gelegen in de boringsvrije zone Veenendaal. Hoewel op de verbeelding en in de planregels de boringsvrije zone is opgenomen, is de toelichting op dit punt te summier. Er is verzocht een tekstvoorstel over de boringsvrije zone in de toelichting op het wijzigingsplan op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in de boringsvrije zone regels uit de Provinciale Milieu Verordening van toepassing zijn.

#### **Reactie gemeente**

Het tekstvoorstel is overgenomen in de toelichting op het wijzigingsplan. De tekst wordt daarnaast opgenomen in ons format voor bestemmingsplannen en wordt nu standaard gebruikt wanneer een gebied in de boringsvrije zone ligt.

#### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond verklaard en de tekst is overgenomen in de toelichting.

### **3. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:**

Toelichting:

- Toevoegen van rapport met parkeeronderbouwing van Goudappel Coffeng als bijlage aan de toelichting. In de tekst van paragraaf 5.11 wordt ingegaan op deze onderbouwing.
- Toevoegen van de door Vitens voorgestelde tekst in paragraaf 5.2 van de toelichting.

### **4. Overzicht ambtshalve wijzigingen**

Tijdens de ter inzage legging bleek de verbeelding nog niet optimaal te zijn. Vanuit stedenbouwkundige en bouwkundige overwegingen is de verbeelding op twee kleine punten aangepast:

- Het bouwvlak voor de bergingen in het zuidwesten van het plangebied is anders vormgegeven;
- Het bouwvlak rondom de lift is in geringe mate vergroot om de lift bruikbaar te kunnen maken.

Daarnaast is vanwege een update in de Aeries Calculator een nieuwe stikstofberekening gemaakt. De oude berekening is verwijderd uit de toelichting en vervangen door de nieuwe berekening.