

**Commentaarnota zienswijze**

**Bestemmingsplan Naast Vendelseweg 74**

Veenendaal, 11 januari 2022



## 1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan 'Naast Vendelseweg 74'. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van drie rijwoningen op het perceel gelegen naast Vendelseweg 74, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie G, nummers 1353 en 1354.

### 1.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Naast Vendelseweg 74' heeft met ingang van donderdag 18 november 2021 gedurende zes weken (tot en met woensdag 29 december 2021) 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Er is een zienswijze ontvangen.

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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voordat tot de bekendmaking wordt overgegaan is de gemeente wettelijk verplicht de vooroverlegpartner, 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.

## 2. Zienswijze

Er is één schriftelijke zienswijze ingediend door:

- Mr. F.K. van Wijk van ARAG namens xxx, bewoner van de xxxx, d.d. 24 december 2021, ingekomen op 28 december 2021, hierna te noemen 'reclamant'.

De zienswijze is op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijze is daarom tijdig ingediend en in beschouwing genomen. De zienswijze is ontvankelijk.

De zienswijze wordt hieronder puntsgewijs verwoord en beantwoord.

### Samenvatting inhoud en reactie gemeente

#### A. *Verbeelding niet compleet*

Het maximum aantal wooneenheden is niet ingetekend op de verbeelding, terwijl hier in de planregels (art. 5.2.2., onder d) wel naar verwezen wordt. Er is daardoor onvoldoende gewaarborgd dat het aantal woningen daadwerkelijk drie bedraagt, zoals in de toelichting wordt genoemd.

#### Reactie gemeente

Helaas is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) abusievelijk een conceptversie van de verbeelding als ontwerp gepubliceerd. Dit gebrek zal bij vaststelling worden hersteld, zodat op de verbeelding het bouwvlak meer exact wordt ingetekend op basis van het onderliggende bouwplan, het maximum aantal woningen van drie wordt weergegeven op de verbeelding en tevens aangeduid wordt dat hier uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd.

*B. Ladder duurzame verstedelijking*

Aangezien het bestemmingsplan geen maximum aantal woningen bevat, had een toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet achterwege behoren te blijven.

Reactie gemeente

Gelet op de reactie onder A is een toets aan de ladder niet vereist, omdat het aantal te bouwen woningen maximaal drie bedraagt.

*C. Schaduwwerking*

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat er onvoldoende rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van reclamant.

Het bouwvolume (goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter) in relatie tot de relatief korte afstand tussen de woning van reclamant en de beoogde bebouwing levert in potentie een aanzienlijke vermindering van de bezonning op ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie gemeente

De nieuw te bouwen woningen liggen op minimaal 8 meter ten zuidwesten van het perceel van reclamant. Door initiatiefnemer is een zonnestudie laten maken. Zie bijlage. Uit deze berekening blijkt dat de schaduw als gevolg van de drie nieuwe woningen op het perceel van reclamant minimaal is. In de berekening is de eigen erfafscheiding van reclamant, een ruim 2 meter hoge heg, niet meegenomen. Omdat de schaduwwerking minimaal is, kan worden gesteld dat er geen onevenredig nadelige gevolgen voor reclamant ontstaan. De schaduwberekening wordt meegenomen in de beoordeling van een eventueel verzoek om planschade.

*D. Privacy*

Er wordt gevreesd voor een vermindering van de privacy doordat er zicht zou kunnen zijn vanuit de nieuwe woningen in de woning en tuin van reclamant. Dit is nu in het geheel niet duidelijk, omdat het hele bouwvlak zou mogen worden gebruikt voor een onbekend aantal woningen. In theorie zou een groot aantal vensters uitzicht kunnen hebben op de woning of tuin van reclamant.

Reactie gemeente

De woning van reclamant betreft een twee-onder-een-kapwoning die met de voor- en zijgevel aan openbaar gebied grenst. De directe burenen in de aangebouwde tweekapper hebben een dakkapel in de achtergevel waardoor zij vrij zicht hebben op de achtertuin van reclamant. Deze woning heeft meer zicht op de achtertuin dan de nieuw te bouwen woningen, gelet op de afstand tot het perceel van reclamant. Bovendien is het zicht vanuit de nieuw te bouwen woningen op het perceel van reclamant niet anders dan het zicht dat een ieder nu al heeft vanaf de openbare weg. Op begane grond is geen sprake van zicht van en op de betreffende woningen, omdat beide woningen op de hoek zijn afgeschermd met een erfafscheiding. Van onevenredige privacyschending is hier geen sprake.

*E. Vrij uitzicht*

Het plan leidt tot belemmering van het vrije uitzicht vanaf het perceel van reclamant. Juist vanwege de unieke, vrije ligging van de woning nabij het groen is deze woning aangekocht.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is geen sprake van vrij uitzicht. Aan alle zijden, met uitzondering van de achterzijde (begraafplaats) is reeds bebouwing aanwezig. Ten noordwesten van het perceel van reclamant ligt nu een grasveld met daarnaast een blok rijwoningen, waardoor vanaf de Holleweg nu tegen een blinde zijgevel wordt aangekeken. Niet ontkend wordt dat het uitzicht verandert en dat de bebouwing dichtbij het perceel van reclamant komt te staan. In het plan

is rekening gehouden met het zicht vanaf de Holleweg door de gevel aan de Holleweg een bijzonder element te geven. Verder krijgen de woningen een groene erfafscheiding en wordt op de hoek Holleweg – Vendelseweg een strook kwalitatief groen gerealiseerd. In deze groenstrook worden twee bomen aangeplant en drie verschillende soorten struiken. Dit is volgens de Spelregels groencompensatie een kwaliteitsimpuls vergeleken met het gazon dat er nu ligt.

In de nieuwe situatie kan men weliswaar minder ver de Vendelseweg (met aan beide kanten bebouwing) in kijken, maar verbetert de kwaliteit van het groen en de bebouwing waarop wordt uitgekeken. Naar onze mening is daarmee voldoende rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden.

#### *F. Waardevermindering*

Gelet op vorenstaande wordt ook gevreesd voor waardevermindering van de woning.

##### Reactie gemeente

Niet uitgesloten wordt dat hier mogelijk sprake is van een waardevermindering van de woning. Dit wordt echter onderzocht in een separate procedure waarvoor binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek bij de gemeente kan worden ingediend.

#### *G. Parkeren*

Mede door het ontbreken van een maximum aantal wooneenheden op de verbeelding, wordt gevreesd voor een parkeerprobleem. Niet duidelijk is in welke mate de parkeerbehoefte zal toenemen.

##### Reactie gemeente

Gelet op de reactie onder A wordt bij vaststelling op de verbeelding opgenomen dat er maximaal drie rijwoningen mogen worden gebouwd. Met dit aantal is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan. Om die reden worden er vijf parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Dit is overeenkomstig het geldende parkeerbeleid, de Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zal de verbeelding worden aangepast, zodat het maximum aantal woningen wordt vastgelegd en het bouwplan meer nauwkeurig wordt opgenomen. Ook is een zonnestudie uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota wordt toegevoegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan of het veranderen van de inhoud van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar onze mening is het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### **Bijlage: Zonnestudie**