

Afstemming met belanghebbenden

Plan: Twee bedrijfsruimten achter Hooglandseweg Zuid 28

Belanghebbenden en het plan

Belanghebbenden zijn:

1. eigenaren van de garages en de bedrijfsruimtes op het binnenterrein,
2. diverse eigenaren aan de Hooglandseweg Zuid en de Schimmelpenninckstraat die op het plan uitkijken,
3. eigenaren en bewoners langs de toegangswegen naar het binnenterrein.

Op bijgevoegde kaart (bijlage 1) hebben we aangegeven welke panden in het gebied als bestemming bedrijfsruimte hebben ([redacted] schriftelijke reactie van de eigenare [redacted] hebben we toegevoegd in respectievelijk bijlage 2 en 3. In bijlage 4 hebben wij het verslag gevoegd van de informatieavond over het middenterrein waar ons plan één van de gesprekspunten was.

Het doorlopen proces

Allereerst hebben we gepeild wat de eigenaren van de garages rond het middenterrein (1) van het idee vonden om de garages en loods aan te pakken. Na het gesprek met de gemeente over het VOP en de meegegeven aanmoediging om, als we toch een bestemmingsplanwijziging aanvragen, vooral een kwalitatief goed plan te maken, open naar het binnenterrein, hebben we architectenbureau MTB Architecten opdracht gegeven een schetsontwerp te maken met perspectieftekening voor belanghebbenden. Dit plan hebben we met alle genoemde belanghebbenden (2 en 3) besproken, met uitzondering van de erven van [redacted]. Daar hebben we een brief door de bus gedaan met situatieschets en het verzoek contact met ons op te nemen in verband met onze plannen.

Op basis van gesprekken met de gemeente en de reacties van enkele burens, hebben we het plan flink aangepast (veel minder volume, minder parkeren en dichter bij het plan zoals besproken in het kader van het VOP). Dit aangepaste plan hebben we samen met andere plannen en problemen rond het middenterrein op 25 januari 2022 met belanghebbenden (1 en 3) besproken tijdens een informatiebijeenkomst. Het verslag van deze bijeenkomst met informatie over ons plan hebben we per mail naar alle belanghebbenden (1 en 3) toegestuurd alsook naar de eigenaar/bewoners van [redacted] die bij de bijeenkomst aanwezig was. Ook hebben we het aangepaste plan [redacted] ar belanghebbenden die niet bij deze bijeenkomst waren (2). Daarbij is iedereen (1, 2 en 3) gevraagd bij vragen of opmerkingen contact met ons op te nemen. Naar aanleiding hiervan hebben we nog een aantal individuele gesprekken gevoerd, waarmee we hopen dat ook de laatste hobbels zijn weggenomen.

Reacties en verwerking daarvan

Startpunt voor verbetering

Alle mensen die we hebben gesproken vinden het binnenterrein met de garages een zootje en zouden het fijn vinden als het flink wordt aangepakt. Uit de gesprekken maken we op dat er geen draagvlak is voor een gezamenlijk plan. Wij zijn bereid met ons plan een eerste stap te zetten en hopen op die manier meer verbeteringen in gang te zetten.

Flinke kwaliteitsverbetering

Alle mensen die we hebben gesproken vinden het plan een flinke kwaliteitsverbetering. Iedereen ziet dat we met het plan flink onze nek uitsteken.

Geen afname van zon en zicht

Om duidelijk te maken wat de gevolgen van ons plan voor de burens zijn, hebben we tekeningen laten maken met het uitzicht vanuit diverse woningen. Daarop is te zien dat het plan geen zon of zicht wegneemt bij omwonenden. De ramen aan de kant van de burens zijn zodanig (hoog) gesitueerd dat er geen inkijk in hun tuin is.

Meer groen

De burens [redacted] geven aan de binnentuinen zo groen mogelijk te willen houden. Met het plan wordt extra groen toegevoegd t.o.v. de bestaande situatie; zowel op de grond als op het dak. Via hun mail van 6 februari 2022 hebben zij expliciet met het aangepaste plan ingestemd.

Meer of minder verkeer

De burens links en rechts van het pad naar het binnenterrein [redacted] vrezen voor meer gemoto [redacted] s de bestemming bedrijfsruimte krijgt. Het verkeer [redacted] betreft bedrijfswagens die te hard over de betonnen platen rijden en auto's voor de aanvoer van goederen voor de bedrijfsruimtes op het binnenterrein. Deze auto's gaan rakelings langs zijn huis.

Als gevolg van ons plan verwachten we eerder een daling van het gemotoriseerd verkeer dan een stijging. De huidige vier garages waarvan één met grote loods maken plaats voor twee bedrijfsruimtes met bij elkaar maar één parkeerplaats. Bovendien krijgen de beoogde bedrijfsruimtes geen publieksfunctie. De eigenaren van het ontsluitingspad aan de Schimmelpenninckstraat en Hooglandseweg zuid voorzien geen verkeersprobleem.

Precedentwerking

De burens [redacted] vrezen voor precedentwerking als de bestemming verandert naar bedrijfsruimte. Wij zien dat probleem niet. Ten eerste is er al jaren bedrijfsruimte op het binnenterrein (legaal én illegaal) en ten tweede vragen we alleen voor ons project een bestemmingswijziging aan. We gaan er vanuit dat bij elke aanvraag een nieuwe afweging wordt gemaakt.

Overlast tijdens de bouw

Een aantal burens vrezen overlast tijdens de bouw door bouwverkeer en radio's. Enige overlast is inherent aan een bouwproject. Over het gebruik van radio's kunnen afspraken worden gemaakt. We [redacted] willen ook geen overlast en zijn voor burens die overlast ervaren aanspreekbaar.

Goede aansluiting

De eigenaren van de aanpalende garages (nr 20, 21 en 26) gaan er vanuit dat we de aansluiting tussen hun garages en de nieuwbouw netjes regelen. Dat gaan we doen.

Bijzondere situatie

De eigenaar van de bedrijfsruimte achter de tuin van Hooglandseweg 28 en 30, tevens eigenaar van de bedrijfsruimte achter de garages langs het spoor en de bedrijfsruimte achter de sportschool is recent overleden. De erfgename heeft aangegeven deze panden op termijn te willen verkopen en geen behoefte te hebben om op ons plan te reageren. De dochters van de erfgenamen waren bij de informatiebijeenkomst voor het binnenterrein maar hebben ook niet op het plan of onze mail daarover gereageerd.

Bijlage 1: Kaart

Bijlage 2: Mail bure

Bijlage 3: Mail bure

Bijlage 4: verslag informatiebijeenkomst middenterrein

Bijlage 1: Kaart gebied en belanghebbenden



Bijlage 2: Bezwaar bure [REDACTED]

Tekst uit de mail van [REDACTED] d.d. 4 augustus 2020

Hoi [REDACTED]

Bedankt dat je ons hebt meegenomen in jullie planvorming over jullie schuur en garageboxen. Ik heb daar de afgelopen dagen over nagedacht. Omdat ik belangrijk vind om als buren open naar elkaar te communiceren mail ik jou mijn overwegingen bij de plannen. Ik zou het op prijs stellen als jij mijn mail doorstuurt naar de gemeente zodat zij de input van ons als belanghebbenden mee kunnen nemen in de besluitvorming. Indien je liever wilt dat ik mijn bezwaren zelf aanklaagt bij de gemeente, dan ontvang ik graag de contactgegevens van de behandelende ambtenaar of afdeling.

Allereerst begrijp ik dat jullie de schuur en garage willen aanpakken. De huidige staat van met name de garageboxen en het terrein is ronduit slecht.

Ik ben echter tegen de door jullie gewenste wijziging van de bestaande bestemming van de garageboxen en de schuur. En wel om de volgende redenen:

- Indien de gemeente instemt met jullie plannen dan zullen andere eigenaren eenzelfde wijziging aanvragen. Een garage met een bestemming Bedrijf is namelijk veel aantrekkelijker dan een garage met de bestaande bestemming Wonen/garagebox. Ik verwacht dat, als de gemeente instemt met jullie plannen er, bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging in 2023, een groot aantal bedrijven op het terrein ontstaan die extra auto-, - fiets- en voetgangersverkeer zullen genereren.
- Het garageterrein waar jullie garages op uitkomen wordt ontsloten via twee smalle stegen (pal naast ons huis en Schimmelpenninckstraat 36) die beide op privaat terrein liggen. Ervaring uit het verleden met de voormalige huurders van jullie schuur leert dat deze stegen volstrekt onvoldoende zijn (qua aansluiting op het openbaar gebied, maatvoering, sociale veiligheid, geluidsoverlast, situering van bestaande deuren/tuinpoorten, staat van onderhoud, etc.) voor het ontsluiten van extra activiteiten op het terrein. Ik betwijfel zelfs of de brandweer het garageterrein goed kan bereiken via de beide stegen.
- Verkeer dat van en naar het bedrijfsterrein gebruikmaakt van de steeg tussen ons huis en dat van [REDACTED] (nr 32) zal extra druk veroorzaken op de drukke kruising van de Hooglandseweg-Zuid en de hoofdfietsroute naar de Meridiaantunnel/Jan van Riebeeckpad.
- Verkeer dat de steeg naast Schimmelpenninckstraat 36 gebruikt zal ook leiden tot extra verkeersdrukte op de fietsstraat/hoofdfietsroute Schimmelpenninckstraat, de Schimmelpenninckkade en de drukke kruisingen Schimmelpenninckkade/straat en Schimmelpenninckstraat/Hooglandseweg-Zuid/hoofdfietsroute.
- De bedrijven die op het terrein gevestigd zijn mogen op basis van het bestaande beleid een ontheffing aanvragen voor de binnenkort ingevoerde Autoluwe Binnenstad. Jullie plan en de gevolgen daarvan zal daarom leiden tot meer autoverkeer door de binnenstad.
- De gebruikers/bezoekers die gebruik zullen maken van de nieuwe ruimtes zullen leiden tot extra verkeer en meer geparkeerde auto's in de buurt. Net als jij verwacht ik niet dat de huurders/gebruikers van deze ruimte hun auto's en die van bezoekers op eigen terrein gaan parkeren. Dit zal leiden tot extra druk in de buurt.

- Wij zien extra verkeer door de smalle en gehorige steeg naast ons huis niet zitten. Extra verkeer door beide stegen zal hoe dan ook leiden tot meer overlast bij ons als direct aanwonenden. Net als wij zitten de andere drie aanwonenden waarschijnlijk ook niet te wachten op extra verkeer door die steegjes naast hun huis.

Kort gezegd: de ontsluiting van het garageterrein en de extra verkeer zijn voor mij de belangrijkste bezwaren tegen jullie plannen. Je gaf zelf aan dat je niet verwacht dat jullie plannen zullen leiden tot extra verkeer door de stegen of extra parkeerdruk. Ik deel die verwachting niet. Ik verwacht dat jullie plannen en de voorbeeldwerking daarvan naar de andere eigenaren van garageboxen zullen leiden tot meer verkeer- en parkeerdruk met alle negatieve gevolgen daarvan voor ons als aanwonenden.

Ik lees graag je reactie en je bevestiging dat je onze bezwaren zal delen met de gemeente. Sowieso stel ik het op prijs als je ons op de hoogte houdt van jullie plannen. Het lijkt me ook goed om hiervoor een gesprek te organiseren met de andere belanghebbende burens. Ik denk graag met jullie mee over andere mogelijkheden om het garageterrein op te knappen of een andere functie te geven. Wellicht dat we gezamenlijk tot andere ideeën komen.

Ik lees graag je reactie en aarzelt niet om mij te bellen als je vragen hebt nav mijn mail.

Met vriendelijke groet, 

Bijlage 3: reactie bure

Tekst uit mail 6 februari

Beste

We hebben jullie aangepaste plannen in goede orde ontvangen en dit weekend bekeken. Dit huidige ontwerp vinden wij beter in de omgeving passen, en de plannen zien er goed uit. Er is ook rekening gehouden met onze wensen, en daarvoor dank. De details van de tuinafscheidingen kunnen we te zijner tijd nog bespreken, maar daar komen we vast wel uit.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 4: informatiebijeenkomst middenterrein 25 januari 2022

Bijeenkomst: online en in de Rooie Cent
Datum: 25 januari 2022
Aanwezig: burens en eigenaren r [redacted] terrein en de toegangswegen
plus een onbekenden [redacted]

Introductie

Er zijn veel wensen en ontwikkelingen rond het middenterrein, blijkt uit de rondgang die [redacted] in de buurt heeft gemaakt in verband met hun plan voor de herontwikkeling van d [redacted]

Met en tijdens de bijeenkomst krijgt iedereen rond het terrein (ook niet eigenaren) de gelegenheid zijn/haar vragen te stellen en zegje te doen. Onderstaand de hoofdpunten van hetgeen is besproken.

Poortgebouw

De renovatie van het poortgebouw tot atelier begint in april en zal met tussenpozen ongeveer een jaar duren. Tijdens het werk kan deze toegang niet worden gebruikt. [redacted] is gevraagd iedereen via de app op de hoogte te houden van de werkzaamheden.

Plan van [redacted]

[redacted] zijn door de gemeente uitgedaagd af te wijken van hun oorspronkelijke plan en meer voegen richting het middenterrein. Na bezwaren uit de buurt kwam de gemeente daarop terug. Het aangepaste plan is kleiner en sluit weer aan bij het oorspronkelijke plan. Wel is de kap op het deel achter het huis (vergelijkbaar met die van de burens) gedraaid i.v.m. zonnepanelen (zie bijlage).

Bedrijfspande [redacted]

De [redacted], met drie bedrijfspanen die uitkomen op het middenterrein, is vorig jaar overleden. De erfgenamen vertellen dat de panden op termijn zullen worden verkocht. Het is niet helder hoe het recht van overpad is geregeld.

Overige bedrijfspanen

[redacted], eigenaar van $\frac{1}{3}$ van de loods tegen het spoor aan, geeft aan dat hij open staat voor herontwikkeling van deze loods. De sportschool, langs het overpad aan de Hooglandseweg zuid zal op termijn ook herontwikkeld worden.

Toegang en beheer omgeving

[redacted] zal zorgen dat tijdens de verbouwing van het poortgebouw de eigenaren van de garage in de punt hun garage goed kunnen bereiken (geen obstakels).

[redacted] stelt voor de Schimmelpenninckstraat te gebruiken als ingang en de Hooglandseweg zuid als uitgang. Dan zijn de verkeerslasten van aanwonenden gelijk verdeeld en hoeven de auto's bij uitrijden niet langs de school en Schimmelpenninckkade.

█ bewoner aan █ is aanwezig, maar wil alleen als toehoorder aan het gesprek deelnemen. █ heeft gehoord dat de bewoners aan weerszijde van het overpad last hebben van de bestelbusjes die te hard over de betonplaten rijden. Verzoek hier rekening mee te houden. Er wordt voorgesteld dit pad te asfalteren. Het pad is grotendeels eigendom van de eigenaar van de sportschool.

Voor de VvE

Punten die aan de orde zijn gekomen voor de VvE van het middenterrein

- Hoe om te gaan met hek:
 - tijdens de renovatie van het poortgebouw? Hek open of iedereen een sleutel?
 - los daarvan het hek behouden (beperkt verkeer, gevoel voor veiligheid) of opheffen (niet meer nodig, ook anders te regelen)?
- Vraag █ of hij kan worden toegelaten als lid van de VvE. Dat is destijds niet geregeld door de verkoper, maar hij moet over het terrein om bij zijn eigendom te komen..
- Hoe om te gaan met het recht van overname van █ n het onderhoud i.v.m. het plan █, de gebouwen van █ en eventueel andere nieuwe
- Hoe om te gaan met het parkeren op het middenterrein (1) in principe, (2) in de parkeervakken en (3) buiten de parkeervakken? De eigenaren van zo'n 11 garages kunnen niet met een auto in hun garage komen.
- Vraag van █ of er animo is de elektra die zij voor hun plan moeten aanleggen ondergronds door te schieten naar het middenterrein zodat we daar eventueel een auto-oplaadpunt kunnen maken die door iedereen te gebruiken is en waarop zonnepanelen kunnen worden aangesloten.
- Wat en hoe is er geregeld mbt de huidige laadpalen op het terrein die mensen prive hebben aangebracht.
- Er zijn klachten over de rommel op het middenterrein. Hoe kan dit beter naar ieders wens worden geregeld (ook nu van Wageningen er niet meer is om de rommel rond zijn terrein op te ruimen)?
- █ heeft de aktes met afspraken rond het middenterrein gelezen en samengevat. Ze stuurt die ter info naar alle eigenaren en biedt aan desgewenst een opzet voor een huishoudelijk reglement te maken.