

nummer: 258525
contactpersoon: Martijn van Dee
telefoonnummer: 140317
datum: 3 april 2017
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan “Achterberg
Oost fase 3”

In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Achterberg Oost fase 3” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 5 woningen in het plangebied Achterberg-Oost in Achterberg (Rhenen).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 februari 2017 tot en met woensdag 29 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

a. Reclamant A..... 1

Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze en over het vast te stellen bestemmingsplan.

Verloop procedure

Nadat het wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden van 26 september 2016 tot en met 23 oktober 2016, heeft het college van burgemeester en wethouders op 14 februari 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 16 februari 2017 tot en met woensdag 29 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door een ieder een zienswijze tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. Reclamant A

Gronden van de zienswijze

Reclamant a geeft in zijn zienswijze de volgende gronden (zoveel mogelijk letterlijk overgenomen):

Deze zienswijze houdt in dat er bezwaren en argumenten zijn om (opnieuw) 5 woningen te realiseren in het plangebied Achterberg Oost (Klein Binnenveld). Iedere uitbreiding van Klein – Binnenveld is om meerdere redenen ongewenst en overbodig

A. *De realisatie van Klein-Binnenveld in Achterberg is geen goede ontwikkeling.*

De realisatie van Klein Binnenveld in Achterberg is samenvattend geen goede ontwikkeling (geworden c.q. geweest). Het plan heeft niet de kwaliteit en waarde opgeleverd die voorzien c.q. aangekondigd was. Bovendien leidt het tot vermindering van de beeldkwaliteit, tast het de identiteit en het karakter van het dorp Achterberg in negatieve zin aan, en veroorzaakt geluidshinder, overlast, toename verkeersdruk. Iedere verdere uitbreiding zal vorenstaande verder versterken. Tegen vervanging van de woning met huisnummer 106a door 1 nieuwe woning bestaat eventueel geen bezwaar.

Het plan Klein Binnenveld is te massaal geworden en de kwantiteit (het belang van de ontwikkelaar) heeft de kwaliteit van het plan danig negatief beïnvloed. Ook is op bepaalde onderdelen van voorafgaand gepresenteerde informatie, tekeningen, toelichtingen en bijv. bij omwonenden opgewekte verwachtingen wat betreft o.a. beeldkwaliteit, inrichting en aanzien uiteindelijk niets of nauwelijks iets terechtgekomen. In verband kan bijv. gedacht worden aan de voorziene doorkijken of doorzichten naar buiten. Het uiteindelijke plan is geen kwaliteitsinjectie geworden voor de dorpskern van Achterberg. Integendeel, omwonenden (waaronder wij) zijn danig teleurgesteld en gefrustreerd over zowel het proces, de gang van zaken als het uiteindelijke resultaat. Ook al is mogelijk het thans voorliggende plan in lijn met eerder opgestelde visie iedere verdere bebouwing (uitbreiding aantal woningen) is niet wenselijk en beter ten halve gekeerd dan ten halve gedwaald. Het gevoel van “buiten wonen” zoals voorzien voor het binnengebied is met de huidige realisatie van Klein Binnenveld al verdwenen, c.q. praktisch volledig afwezig. Iets wat met verdere woningbouw alleen maar zal toenemen.

B. Verhoging aantal woningen heeft een negatief effect op privacy, woongenot, uitzicht, vrijheid en rust.

Verhoging van het aantal woningen in Klein Binnenveld heeft een negatief effect op privacy, woongenot, uitzicht, vrijheid en rust. Zaken waar wij en andere omwonenden aan hechten.

Bovendien zal de (over)last toenemen, zal er meer licht- en geluidshinder zijn, is er meer verkeersdruk, zijn er meer vervoersbewegingen, neemt de sociale onveiligheid toe, etc.

C. Aantal parkeerplaatsen ontoereikend.

In aanvulling hierop kan gesteld worden dat in het huidige plan de parkeervoorzieningen al ontoereikend blijken te zijn wat inhoudt dat verdere bebouwing dit probleem alleen maar vergroot.

Wat betreft de verkeersbewegingen is de huidige capaciteit al maximaal in gebruik wat betekent dat iedere vorm van toename vermeden moet worden. Dit overigens niet alleen vanuit oogpunt van verkeer en parkeren maar ook vanuit milieu (luchtkwaliteit)oogpunt.

D. Water

Wat de waterstand en het waterbeleid betreffen kan vastgesteld worden dat realisatie van Klein Binnenveld leidt tot nattere omliggende gronden en meer wateroverlast. Het waterpeil is danig verhoogd en bij enige regenval ontstaat er al last c.q. overlast. De vraag is in dit verband ook of de huidige bergingsmaatregelen wel voldoende zijn. Uitbreiding van het plan zal dit probleem alleen maar vergroten wat ongewenst is.

E. Noodzakelijkheid aantal woningen.

Groet vraagtekens kunnen gezet worden bij de noodzaak en behoefte om het aantal woningen middels nieuwbouw in Klein Binnenveld te verhogen. Kijkend naar het dorp Achterberg, de gemeente Rhenen en de regio Food-Valley kan vastgesteld worden dat er meer dan voldoende woningen en alternatieven aanwezig zijn en dat er niet tot nauwelijks behoefte is aan woningen zoals hier in het voorliggende plan voorzien. Dit kan vastgesteld worden op basis van het woningaanbod, de nieuwbouwplannen en de aanwezige locaties waar nieuwbouw veel logischer mogelijk en minder schadelijk is. Er lijkt dus voornamelijk een belang te zijn met de voorliggende plannen bij de ontwikkelaar. In aanvulling hierop blijkt dat diverse woningen in het al gerealiseerde plan Klein Binnenveld niet dienen als woonruimte voor eigen gebruik maar als beleggingsobject. Deze woningen zijn gekocht en worden vervolgens verhuurd.

Dat een dorpskern in een landelijk agrarisch gelegen gebied hiervoor opgeofferd wordt kan niet de bedoeling zijn.

F. Planschade

Verder kan vastgesteld worden dat van een enigszins acceptabele en realistische regeling planschade bij het plan Klein Binnenveld geen sprake is. Dit is o.a. vanuit maatschappelijk en sociaal oogpunt onacceptabel. Draagvlak voor verdere uitbreiding en nieuwe planvorming is hierdoor los van inhoudelijke en andere argumenten tegen verder uitbreiding c.q. bebouwing, volledig verdwenen.

Op grond van vorenstaande en zonder volledig te zijn, ben ik van mening dat het voorziene plan "Achterberg Oost fase 3" geen goed plan, onwenselijk en onnodig is. Van realisatie moet dan ook worden afgezien.

Ontvankelijkheid

Op 27 maart 2017 is de zienswijze van reclamant a ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

A. De realisatie van Klein Binnenveld in Achterberg is geen goede ontwikkeling

Het voorliggende verzoek maakt onderdeel uit van het grotere plangebied Achterberg-Oost. Voor de ontwikkeling Achterberg-Oost is destijds het "Handboek Achterberg-Oost" opgesteld. Dit handboek is een nadere uitwerking van een onderdeel van de in 2009 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige structuurvisie. In deze stedenbouwkundige structuurvisie is aangegeven dat de achterterreinen tussen de linten Cuneraweg, Hogesteeg en De Dijk bebouwd kunnen worden met kleine eenheden woningen, zodanig dat de doorzichten naar het landschap niet geblokkeerd worden. Om de bouwinitiatieven op deze locatie goed te kunnen regisseren is in de structuurvisie bepaald dat een kleine gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is. Om uitvoer aan dit plan te kunnen geven heeft de raad daarom op 27 mei 2014 het "Handboek Achterberg-Oost" vastgesteld. In dit handboek is het programma van eisen, de gebiedsvisie en eisen opgenomen met betrekking tot de beeldkwaliteit.

In het handboek wordt de voorliggende herontwikkelingslocatie beschreven als een locatie die in de toekomst mogelijk te ontwikkelen is. Het is vervolgens logisch om dezelfde beeldkwaliteitseisen zoals deze gelden voor Achterberg-Oost ook van toepassing te verklaren voor dit gebied.

De voorliggende ontwikkeling is getoetst aan deze in het handboek. Op basis van bovenstaande en het feit dat het voorliggende bouwplan voldoet aan de eisen beschreven in het handboek, moet geconcludeerd worden dat er op een zorgvuldige wijze is gekeken naar de gewenste ontwikkeling.

In de zienswijze worden geen argumenten beschreven die deze zorgvuldige voorbereiding in twijfel trekken. Weliswaar wordt beschreven dat het plan te massaal is geworden en dat de kwantiteit de kwaliteit negatief heeft beïnvloed. Ook wordt beschreven dat op bepaalde onderdelen van voorafgaand gepresenteerde informatie, tekeningen, toelichtingen en bv. bij omwonenden opgewekte verwachtingen wat betreft o.a. beeldkwaliteit, inrichting en aanzien uiteindelijk niets of nauwelijks iets terechtgekomen. Deze argumenten worden echter niet onderbouwd. Wij zijn van mening dat het voorliggende verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is. De geplande woningen passen binnen de uitgangspunten van het handboek, er is ons inziens geen sprake van het feit dat het plan te massaal is geworden.

B. Verhoging aantal woningen heeft een negatief effect op privacy, woongenot, uitzicht, vrijheid en rust.

Vanwege de afstand van uw woning tot aan het plangebied waar deze woningen worden gerealiseerd (circa 90 meter) en het feit dat u doordat er al woningen tussen gebouwd zijn, of nog gebouwd worden wordt bestreden dat u door deze ontwikkeling een onevenredig negatief effect heeft op uw privacy,

uitzicht, woongenot, vrijheid en rust. U heeft namelijk geen direct zicht op deze woningen en de woningen grenzen ook niet direct aan uw perceel. Er zitten nog enkele woningen en woonstraten tussen.

C. Aantal parkeerplaatsen ontoereikend.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen heeft de gemeente Rhenen een parkeernota opgesteld. Deze nota bevat normen welke gebaseerd zijn op cijfers van de CROW en daarmee een landelijk gemiddelde normen. Het voorliggende verzoek voldoet aan deze vastgestelde parkeernormen. Dit betekent dat er voor deze nieuwe woningen ook weer voldoende extra parkeerplaatsen in het gebied en op eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd. U geeft verder aan dat zou blijken uit de huidige situatie dat de parkeervoorziening ontoereikend zou zijn. Hiervan is de gemeente niets bekend. Er zijn geen klachten omtrent te weinig parkeerplaatsen in deze regio.

D. Water

Voor het plan is door een deskundig bureau de waterhuishouding bekeken, daarbij is rekening gehouden met het gehele plangebied Achterberg-Oost. De notitie is een aanvulling op het in 2015 opgestelde advies voor het gehele plangebied Achterberg-Oost. Deze notitie is zowel door ons als ook door het waterschap beoordeeld en akkoord bevonden. U geeft in uw zienswijze geen argumenten aan die de conclusies van de opgestelde notities en adviezen weerleggen.

E. Noodzakelijkheid aantal woningen.

U geeft in uw zienswijze aan dat er voldoende woningen en alternatieven zijn en dat het niet noodzakelijk is om op deze locatie extra woningen te realiseren. Helaas bent u niet concreet in welke locaties u dan bedoeld. De voorliggende locatie ligt in binnenstedelijk gebied en is daarom juist bij uitstek geschikt voor het realiseren van extra woningen. Omdat de locatie verder ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is, is het juist een geschikte locatie. Daarbij moet worden opgemerkt dat de overige woningen in Achterberg-Oost nagenoeg allemaal verkocht zijn, wat bevestigt dat er vraag is naar woningen in dit gebied.

F. Planschade

Voor mogelijke planschade bestaat een wettelijke regeling. Via een procedure tegemoetkoming in schade kan beoordeeld worden of u daadwerkelijk recht heeft op planschade door de nieuwe ontwikkeling. Tijdens deze procedure wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijk deskundig bureau. Het is jammer dat u van mening bent dat deze regeling niet acceptabel en realistisch is. Echter omdat het hier om landelijk beleid gaat kunnen wij daar als gemeente niets aan veranderen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant a:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Ongegrond te verklaren.