

*ZDDF3A9F

contactpersoon: Marriëlle Cornelisse
telefoonnummer: 1793
datum: 22 maart 2017
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk
Rhenen"

In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen" ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 3 woningen op het perceel Kerkewijk ong. kadastraal bekend Gemeente Rhenen, sectie A, nummers 1428, 1429 en 1430.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 januari 2017 tot en met woensdag 8 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 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

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

a. Reclamant A..... 3

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

Verloop procedure

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen" aan te bieden aan de vooroverlegpartners en, indien het vooroverleg geen aanleiding gaf het plan te wijzigen, om vervolgens het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Op 13 december 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Utrecht, de gemeente Veenendaal, en de GasUnie hebben gereageerd. De Provincie Utrecht alsmede de GasUnie hebben beiden aangegeven geen inhoudelijk problemen te hebben met het bestemmingsplan. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft een tekstuele wijziging aangedragen. Deze is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreactie van de gemeente Veenendaal is buiten de daarvoor gestelde periode ingediend. Dit is op voorhand afgestemd. De zienswijze is in eerste instantie per e-mail op 17 januari 2017 bekend gemaakt. De gemeente Veenendaal heeft uitgesproken zich te kunnen vinden in het plan. Zij hechten waarde aan het behoud van het groen (specifiek de bestaande bomenrij tegenover het restaurant De Drie Zussen) en de uiterlijke

verschijningsvorm van de tuin(en) aan de Kerkewijk worden belangrijk gevonden (men wenst hier geen schuttingen etc.). Op 6 februari 2017 is een officieel afschrift van deze vooroverlegreactie ontvangen. De vooroverlegreactie is aangevuld met een verzoek om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de realisatie van een bomenrij langs de Kerkewijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag ten tijde van het ontvangst van de officiële vooroverlegreactie reeds ter inzage. De genoemde aandachtspunten zijn daarmee niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”.

Op 24 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” voor een ieder ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 januari 2017 tot en met 8 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d 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

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

A. Behoud bestaand groen

De bouwlocatie ligt aan het begin van één van de belangrijkste en fraaiste toegangswegen van Veenendaal en vormt daardoor een prominente locatie. Mede om die reden achten wij het behoud van het bestaande groen, met name de bomen aan de randen zeer belangrijk voor de beeldkwaliteit van deze omgeving. De in het bestemmingsplan gevoegde artist impression doet vermoeden dat de bestaande bomen zullen verdwijnen. Wij vinden het belangrijk dat u zodanige maatregelen neemt en regels stelt dat deze bomen zo veel mogelijk gehandhaafd blijven.

B. Geen schuttingen langs wegen en fietspaden die het plangebied begrenzen

Ook zijn wij van mening dat de omgevingskwaliteit bovendien geen geweld mag worden aangedaan door de plaatsing van schuttingen in de toekomstige tuinen langs de Kerkewijk en de andere wegen en fietspaden die het plangebied begrenzen.

Wij waarderen het dat de randen van de woonkavels als "Groen" zijn bestemd. Dit is bij uitstek de bestemming die de door ons gewenste groene invulling faciliteert. Vraagtekens zetten wij echter bij de in de regels toegelaten erfafscheidingen binnen deze bestemming "Groen". Volgens de regels kunnen deze tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Dit biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld langs de Kerkewijk een schutting op te richten. Dit achten wij zeer ongewenst. Wij verzoeken u dringen dit onderdeel in de bestemmingsregels te schrappen.

C. Realisering nieuwe bomenrij en groenwal langs de Kerkewijk gewenst en belangrijk

In plaats van schuttingen vinden wij de realisering van een nieuwe bomenrij en groenwal langs de Kerkewijk gewenst en belangrijk.

Ofschoon wij geen principiële bezwaren hebben tegen de bouw van drie in plaats van één woning op deze kavel, achten wij de vervanging van het oorspronkelijke beoogde bos door een dubbele bomenrij een redelijke aanpassing van het ontwikkelingsconcept. Immers de omgeving waarop deze groenvoorziening moe(st)t aansluiten is nog steeds dezelfde. Een dubbele bomenrij heeft voor de belanghebbende eigenaar, in tegenstelling tot een groenwal, het voordeel dat uitzicht van en naar zijn woning en tuin mogelijk blijft. Wij achten dit ook gewenst omdat in het openbare profiel van de Kerkewijk op Veenendaals grondgebied ook bomen en lage onderbeplanting aanwezig zijn. Ter hoogte van het plan Kerkebos is hiervoor het openbare profiel te smal.

Wij dringen er op aan om behoud en realisering van de door ons gewenste dubbele bomenrij in het bestemmingsplan als nadere eis gecombineerd met een voorwaardelijke verplichting zeker te stellen.

Ontvankelijkheid

Op 7 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. Behoud bestaand groen

De bomenrij gelegen achter het restaurant De Drie Zussen is op dit moment de enige bomenrij aanwezig nabij het plangebied van het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”. De bomen vallen echter niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”. De bomen staan weliswaar binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Rhenen, maar op gronden in eigendom van de Gemeente Veenendaal. De bomen zullen door de toekomstige eigenaren van de kavels “Kerkewijk” dus niet zonder toestemming van de gemeente Veenendaal (als eigenaar) gekapt kunnen worden. De in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen artist impression geeft enkel een beeld van de mogelijk toekomstige woningen weer. Hierbij is geen rekening gehouden met de invulling van groen alsmede het bestaande groen. In het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” hoeven geen maatregelen genomen te worden voor het behoud van deze bomen omdat deze buiten het plangebied vallen.

B. Geen schuttingen langs wegen en fietspaden die het plangebied begrenzen

Ook de gemeente Rhenen is van mening dat de omgevingskwaliteit geen geweld aangedaan mag worden. Mede daarom zijn de voor wonen bestemde gronden beperkt binnen het ontwerpbestemmingsplan. Om de kwaliteit van het plan te waarborgen is een groot gedeelte van de gronden bestemd voor “Groen”. Binnen de bestemming groen is per abuis de mogelijkheid tot het realiseren van erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter opgenomen. Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan is veelvuldig contact geweest met de stedenbouwkundig supervisor voor de waarborging van het groene karakter. Erfafscheidingen van 2 meter zijn hierbij nooit de revue gepasseerd en dragen niet bij ruimtelijke kwaliteit binnen het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”. Daarmee zal de gemeenteraad voorgesteld worden het plan op dit punt te wijzigen.

C. Realisering nieuwe bomenrij en groenwal langs de Kerkewijk gewenst en belangrijk

Wij onderschrijven de stelling dat de plaatsing van schuttingen langs de Kerkewijk niet wenselijk is. Echter onderschrijven wij niet dat hiervoor een nieuwe bomenrij/groenwal middels een dubbele bomenrij gerealiseerd dient te worden welke geborgd dient te worden middels een nadere eis en voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. De reden hiertoe is dat de beperking van een gemeente om zelf een bomenrij aan te leggen binnen het eigen openbaar gebied, omdat het openbare profiel te smal is, niet mag leiden tot het opleggen van een dergelijke nadere eis met voorwaardelijke verplichting. Overigens is voor de woning (deze woning ligt wel binnen de gemeentegrenzen van Veenendaal) gelegen naast (ten noorden van) het plangebied van het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” ook geen dubbele bomenrij op eigen terrein al dan niet voor zijn perceel in openbaar gebied aanwezig. In de huidige situatie van het plangebied zijn op dit moment geen bomen aanwezig. Nu is er enkel een ijzeren hekwerk zonder enige kwaliteit geplaatst. Dit hekwerk draag niet bij aan de fraaie entree die wij gezamenlijk voor ogen hebben. In overleg met de initiatiefnemer is gebleken dat de initiatiefnemer voornemens is de afscheiding van het plangebied door een tuin- en landschapsarchitect te laten ontwikkelen en deze wordt afgestemd op het nieuwe groenplan dat opgesteld is voor de Kerkewijk door de gemeente Veenendaal.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant A:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Gegrond te verklaren voor het onderdeel B, door de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen het in de regels onder artikel 3 lid 2 onder b onder 1 aan te laten passen van 2 meter naar 1 meter.
- C. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen A en C.

b. Reclamant B

Reclamant B geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

A. Aanpassing ontwikkeling ten opzichte van Stedenbouwkundig plan Veeneind Rhenen.

Het bestaande plan staat vanuit de gemeente Rhenen één woning toe, die alsdan het hele plangebied zou bestrijken. Daarmee blijft de ruimtelijkheid en het groene karakter veel beter behouden dan met een wijziging naar drie 11 meter hoge woningen op drie kavels, elk rondom af te scheiden met erfafscheidingen tot twee meter hoog, voorzien van drie opritten, diverse bijgebouwen en mogelijke aanleg van drie zwembaden met een gezamenlijk totaal oppervlak van 150 m².

B. Ontwikkeling niet alleen op Rhenens grondgebied

Het opsplitsen van het totale perceel Kerkewijk ong. voor de ontwikkeling van de drie woningen geheel op Rhenens grondgebied is een selectieve benadering en maatschappelijk onjuist. De opsplitsing tast het volledige plangebied aan en tast ook de bestemming "Groen" aan zoals die door de gemeente Veenendaal (wel) op waarde wordt geschat voor de directe omgeving. Er is in het geheel niet gebleken van enige belangenafweging door de gemeente Rhenen ten aanzien van de gemeente Veenendaal en de omwonenden van het plangebied.

C. Afstemming gemeente Rhenen en Veenendaal, integriteit

De gemeente Rhenen maakt niet inzichtelijk op welke wijze zij tot een andere afweging komt dan de gemeente Veenendaal, daar waar het in casu een en hetzelfde plangebied betreft. De gemeente Veenendaal hanteert voor het plangedeelte gelegen in de gemeente Veenendaal de bestemming "Groen". Hier dient volledige openheid van zaken gegeven te worden, te meer gezien het feit dat de aanvraag die heeft geleid tot een nieuw ontwerpplan en niet geïnitieerd is door de gemeente Rhenen zelf vanuit een maatschappelijke visie maar door een professioneel opererende partij (een particulier initiatief) die louter uit commerciële afwegingen het bestaande plan wenst aan te laten passen.

D. Financiële onderbouwing ontbreekt

In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de financiële onhaalbaarheid van het oorspronkelijke plan, de realisatie van één woning op dit perceel. Nergens blijkt objectief of de stelling dat het financieel onhaalbaar zou zijn om het oorspronkelijke (bestaande) plan uit te voeren correct is. Tevens blijkt nergens of de gemeente Rhenen deze stelling op enigerlei wijze heeft gecontroleerd. Nergens blijkt of er door de gemeente gecontroleerd is of het inderdaad uit financiële gronden onmogelijk zou zijn om invulling aan het oorspronkelijke en evident minder belastende plan te geven. Een en ander mede in het licht van het feit dat het oorspronkelijke plan dat een veel groener karakter had, (wel) beter past in de directe omgeving en evident minder belastend is voor de direct omwonenden. Bij voorgenoemde controle mag tevens een rol spelen dat al sinds twee jaar de onroerend goed markt duidelijk in de lift zit, waarbij de historisch lage hypotheekrente zorgt voor de mogelijkheid om met name het duurdere segment woningen betaalbaar te maken c.q. houden. Deze controle is volgens reclamant een vereiste dat raakt aan de zorgvuldigheid waarmee de gemeente Rhenen te werk dient te gaan alvorens vast te stellen dat invulling van het bestaande bestemmingplan onmogelijk zou zijn tot nieuwe plannen te komen.

E. Anti-dubbeltelregel

In de regels van het bestemmingsplan Kerkewijk, Rhenen staat in artikel 5 de anti-dubbeltelregel beschreven. Dit artikel luidt: "Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van

een bouwplan waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de boordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing". Er lag reeds een bouwplan voor één woning. Daarmee geldt ook op basis van art. 5 voornoemd een hard vereiste dat er objectief aangetoond wordt dat het onmogelijk zou zijn alsnog uitvoering te geven aan het oorspronkelijke bouwplan van één woning.

F. Bouwlaag en landelijkheid niet gedefinieerd in relatie tot bouwhoogte 11 meter

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkewijk, Rhenen kent geen definitie van het begrip "bouwlaag". Reclamant zoekt aansluiting bij de gangbare definitie zoals die is vastgesteld door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar (standaard) uitspraak van 8 augustus 1996, nr. H01.95.0548: "Een verdieping van zodanige afmeting en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft al de daaronder gelegen bouwlagen". In het ontwerpbestemmingsplan wordt één bouwlaag toegestaan. De enige indicatie dat het bestemmingsplan Kerkewijk kent omtrent de hoogte van een ruimte (laag) is artikel 6, Algemene bouwregels, waarbij wordt gesteld dat onderkeldering is toegestaan in één laag waarvan de diepte niet meer dan drie meter mag bedragen. Ergo, naar de regels van de gemeente Rhenen mag een (bouw)laag niet meer dan 3 meter bedragen.

De geplande woningen mogen één bouwlaag hebben. Dat houdt in dat naar de regels van de gemeente Rhenen, gekoppeld aan de gangbare definities volgend uit jurisprudentie en Bouwbesluit, de woningen maximaal 3 meter hoog mogen zijn. De begane grond is immers een bouwlaag en elke laag daarboven die geschikt gemaakt kan worden als woonbestemming is eveneens een bouwlaag. Het is niet toegestaan een eerste (en volgende) verdieping in de woning aan te brengen; slechts een woning met begane grond is toegestaan. Dat houdt in dat er direct vanaf de vastgestelde goothoogte een puntdak dient te worden gerealiseerd. Naar inschatting van reclamant zou dat inhouden dat de hoogte van zo'n woning maximaal zo'n 5 meter kan bedragen en niet 11 meter. Meer hoogte dan 5 meter leidt al snel tot een beloopbare eerste (of zolder-) verdieping met een hoogte van 2,1 meter en dat kwalificeert als een nieuwe bouwlaag die niet is toegestaan.

Uit de toelichting is af te leiden dat er een hoogte van 11 meter wordt toegestaan. Die hoogte is gekoppeld aan "passendheid" binnen de monumentale omgeving waar blijkbaar ook sprake zou zijn van huizen/gebouwen met puntdaken van 11 meter of soortgelijk. Tevens zou dit bijdragen aan een "landelijke uitstraling". Volgens reclamant is er geen sprake van overwegend monumentale bebouwing met hoge kappen tot 11 meter die dermate beeldbepalend zouden zijn dat de geplande woningen eveneens 11 meter hoog zouden moeten/mogen zijn. Het begrip "landelijkheid" is niet gedefinieerd. Niet valt in te zien hoe het bouwen van drie woningen met een hoogte van 11 meter met diverse bijgebouwen en mogelijke aanleg van drie zwembaden à 50 m² onder hetzelfde begrip "landelijke uitstraling" kan vallen als de aanleg van een dierenweide in het oorspronkelijke plan aan dezelfde norm is getoetst. Betwist wordt dat met de geplande woningen correcte invulling wordt gegeven aan het vereiste van "landelijke uitstraling".

De hoogte van 11 meter is tevens niet benodigd (en zelfs feitelijk onmogelijk) omdat er slechts één bouwlaag is toegestaan. Gemeten van het plafond van de begane grond (max zo'n drie meter hoogte) ontstaat aldus een niet bruikbare en slechts overlast gevend puntdak van 8 meter hoog. Die hoogte van totaal 11 meter maakt ster inbreuk op de rechten van reclamant waar het betreft licht/lucht en uitzicht en daarmee de waarde van zijn woning.

G. Beperking woongenot door voorliggende ontwikkeling

Het ontwerpbestemmingsplan staat toe dat er erfafscheiding worden geplaatst van maximaal 2 meter hoog. Indien dit zou plaatsvinden, dan houdt het uitzicht van reclamant op aan de achterzijde van zijn tuin. Het huidige weidse uitzicht verdwijnt volledig en indien er schuin over de erfafscheiding omhoog gekeken zou kunnen worden wordt er tegen een 11 meter hoog dak aangekeken. Die inbreuk is niet toegestaan volgens reclamant. Het is reclamant niet duidelijk waarom de gemeente Rhenen in het geheel geen aandacht heeft geschonken aan de belangen van de direct omwonenden. Die belangafweging had moeten worden meegenomen alvorens tot het ontwerpbestemmingsplan te komen.

H. Zwembaden niet wenselijk

Het ontwerpbestemmingsplan staat per woning toe dat er één zwembad van maximaal 50m2 wordt aangelegd. Direct grenzend aan het perceel van reclamant zouden één of twee zwembaden kunnen worden aangelegd, hetgeen een aanmerkelijke toename van de geluidsoverlast met zich mee zal dragen. Daarnaast geldt dat metingen van de waterkwaliteit hebben uitgewezen dat de kwaliteit van het huidige grondwater reeds licht verhoogde waarden zouden kennen. In dat licht bezien is het onbegrijpelijk dat er geen aandacht is besteed aan de kwaliteit van de aan te leggen zwembaden waar het betreft de afwatering en het gebruik van toevoegingsmiddelen als chloor en zout.

I. Gemeente met meer oppervlak in een plangebied niet direct bevoegdheid om volledige plangebied te ontwikkelen

De gemeente Veenendaal houdt vast aan de invulling “groen” voor het betreffende plangebied dat voorheen ook door de gemeente Rhenen als “groen” werd bestempeld. Vervolgens werd oorspronkelijk de bouw van één woning toegestaan. Op basis van de stelling dat het betreffende plangebied voor 2/3 tot de gemeente Rhenen behoort, is de gemeente Rhenen kennelijk van mening dat zij daarover meer te zeggen heeft dan de gemeente Veenendaal. De bestemming “groen” van de gemeente Veenendaal wordt immers gedegradeerd tot een strook gelegen tussen hoge bebouwing en kan die bestemming ook voor de omwonenden amper nog dragen.

Reclamant is van mening dat het enkele feit dat de gemeente Rhenen meer m2 van het betreffende plangebied tot haar grondgebied kan rekenen, de gemeente Rhenen niet de bevoegdheid geeft een plan te ontwikkelen (te willen uitvoeren) dat feitelijk betrekking heeft op en gevolgen heeft voor, het volledige plangebied inclusief het 1/3 deel van de gemeente Veenendaal. Er is daartoe geen objectieve onderbouwing verstrekt, laat staan dat van een belang zou zijn gebleken dat deze houding van de gemeente Rhenen zou rechtvaardigen. Naar mening van reclamant vereist deze handelwijze van de gemeente Rhenen een zeer degelijke en deugdelijke toelichting en afweging van belangen, waarvan in het geheel niet gebleken is.

Ontvankelijkheid

Op 8 maart 2017 is de (voorlopige) zienswijze van reclamant B ontvangen. Op 29 maart 2017 is reclamant B, middels een brief, kenbaar gemaakt dat de uiterste aanvullingstermijn voor verdere zienswijzen woensdag 12 april 2017 zou zijn. Op woensdag 12 april 2017 heeft reclamant B via de e-mail laten weten geen gebruik te maken zijn zienswijze verder aan te vullen. De (voorlopige) 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. Aanpassing ontwikkeling ten opzichte van Stedenbouwkundig plan Veeneind Rhenen.

Het klopt inderdaad dat de voorgestelde ontwikkeling afwijkt van het stedenbouwkundig plan Veeneind Rhenen. Dit plan dateert van december 2004, gewijzigd oktober 2005. Ondertussen zijn er meerdere pogingen gedaan om het perceel te ontwikkelen. Deze ontwikkelingen zijn uiteindelijk gestrand op financiële gronden. In 2016 is een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van drie woningen op binnen het plangebied. In samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor, die ook het Stedenbouwkundig plan Veeneind heeft opgesteld, is voorliggend plan ontwikkeld. Met de ontwikkeling van drie woningen is rekening gehouden met het gewenste groene karakter. De woonbestemmingen binnen de drie kavels zijn beperkt gehouden zodat het groen gewaarborgd blijft binnen het voorliggende plan.

B. Ontwikkeling niet alleen op Rhenens grondgebied

Er is bewust gekeken naar de ligging van de woningen. Deze zijn geheel op Rhenens grondgebied gepositioneerd. Door de ontwikkelingen enkel binnen Rhenens grondgebied te ontwikkelen is een groene zone naast de reeds bestaande woning een buffer waar niet aan getornd kan worden. Omdat komend jaar 2017/2018 het bestemmingsplan “Woongebied Zuid” wordt herzien is voorgesteld aan de ontwikkelaar de herziening van het bestemmingsplan enkel voor het gedeelte op Rhenens grondgebied op te starten. Het Veenendaals gedeelte zal meegenomen worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan “Woongebied Zuid” en de verwachting is dat de gronden als “groen” bestemd zullen blijven.

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour (van de kern Veenendaal) welke door de provincie Utrecht is vastgesteld. Rode contouren kunnen ook gedefinieerd worden als stedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied kunnen ontwikkelingen waaronder bijvoorbeeld woningbouw plaatsvinden. Een stedenbouwkundig plan kan hierbij een leidraad zijn. Het voorliggend plan is in samenwerking met de stedenbouwkundig supervisor van het plangebied Veeneind ontwikkeld. Hierbij is in grote lijnen zowel rekening gehouden met de wensen van de gemeente Veenendaal alsook met de impact voor de omliggende percelen. Overigens is er al eerder afgeweken van het stedenbouw-kundigplan Veeneind. De werkwijze voor een dergelijke afwijking is altijd gelijk en vereist een goedkeuring van de stedenbouwkundig supervisor van het plan Veeneind.

C. Afstemming gemeente Rhenen en Veenendaal, integriteit

Hiervoor, onder punt B, is al aangegeven dat het bestemmingsplan voor het Rhenens gedeelte aangepast is omdat de ontwikkeling geheel op Rhenens grondgebied plaatsvindt als ook dat bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan al bekend was dat het vigerende bestemmingsplan, voor het gedeelte dat gelegen is binnen Veenendaals grondgebied, in 2017/2018 zal worden herzien.

Daarnaast heeft de gemeente Rhenen een eigen afwegingskader. Binnen dit kader is in samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor voorliggend plan ontwikkeld. De stedenbouwkundig supervisor heeft het voorliggende plan uiteindelijk ook goedgekeurd.

D. Financiële onderbouwing ontbreekt

Zoals eerder aangegeven zijn er meerdere initiatiefnemers bezig geweest met de ontwikkeling van woningen en zelfs een kleinschalig appartementencomplex op de locatie aan de Kerkewijk

(cluster Kerkbos, stedenbouwkundig plan Veeneind). Tot nu toe is elk initiatief gestrand na het besluit op het principeverzoek. Ook voorliggend plan is gestart met een principeverzoek. Dit principeverzoek is onder voorwaarden akkoord bevonden en heeft geresulteerd in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Een financiële onderbouwing behoort niet tot de voorwaarden echter zal een initiatiefnemer niet bouwen voor leegstand. Dit blijkt mede uit de mogelijke ontwikkelingen die eerder geïnitieerd zijn. Een veranderende (stijgende) onroerend goed markt kan er mede toe geleid hebben dat deze ontwikkeling uiteindelijk wel financieel uit kan.

Het mag algemeen bekend zijn dat projectontwikkelaars, particulieren maar ook gemeenten geen bouw initiatieven opstarten zonder van te voren te onderzoeken of een initiatief financieel haalbaar is. Ook voor dit initiatief is een dergelijk onderzoek uitgevoerd door de initiatiefnemer. Dit wil niet zeggen dat de gemeente Rhenen niet mee kan/mag werken aan initiatieven waar wellicht financieel voordeel uit gehaald wordt. Ook wil dit niet zeggen dat de gemeente Rhenen over één nacht ijs is gegaan met voorliggende ontwikkeling. Op voorhand is wel degelijk met de initiatiefnemer gekeken naar de beste invulling voor dit perceel zonder daarbij te kijken naar de financiële gevolgen voor de initiatiefnemer.

E. *Anti-dubbeltelregel*

Het klopt dat er op dit moment een bouwvergunning aanwezig is voor de bouw van één woning op het perceel. Door de jaren heen is er geen invulling gegeven aan de bouw van deze woning omdat de kavel met de bouwmogelijkheden uit die vergunning financieel niet uit konden. Deze vergunning wordt overigens direct ingetrokken op het moment dat het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” onherroepelijk is.

F. *Bouwlaag en landelijkheid niet gedefinieerd in relatie tot bouwhoogte 11 meter*

De bouwlaag benoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk Rhenen” ziet toe op de uiterlijke kenmerken van de woning. Het is de bedoeling dat alle woningen 1 bouwlaag hebben alvorens de kap begint maar er mogen geen twee bouwlagen met daarop een kap ontwikkeld worden. Het is nimmer de bedoeling geweest dat onder de kap geen verdieping aanwezig mag zijn. Daarmee is de term bouwlaag ongelukkig gekozen. In de toelichting zal de term bouwlaag vervangen worden door 1 laag met kap. Overigens is in de regels geen beperking tot meerdere bouwlagen opgenomen.

De landelijke uitstraling doelt op de uitstraling van de woningen zoals deze ook vast ligt in het beeldkwaliteitplan architectuur + kwaliteit handboek buitenruimte Veeneind Rhenen.

Omdat er nog geen definitieve invulling, ander dan de situering van de woningen, is voor de woningen op het perceel Kerkewijk ongenummerd is gekozen om de maximale bouwhoogte op 11 meter toe te staan. Ondertussen is het mogelijk de maximale bouwhoogte voor de woningen op 10 meter vast te stellen.

G. *Beperking woongenot door voorliggende ontwikkeling*

Bij reclamant A wordt onder punt B gesproken over de 2 meter hoge terrein- en erfafscheidingen. Deze worden aangepast naar maximaal 1 meter.

Hiervoor onder F wordt aangegeven dat de bouwhoogte van de woningen aangepast wordt naar maximaal 10 meter. De bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” is door de stedenbouwkundig supervisor akkoord bevonden. De gemeente Rhenen sluit zich bij dit advies aan. Echter doordat de woningen niet meer dan 10 meter hoog zullen worden zijn wij van mening dat het bestemmingsplan hier op aangepast kan worden.

H. *Zwembaden niet wenselijk*

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkewijk, Rhenen voorziet inderdaad in de mogelijkheid 1 zwembad van maximaal 50m² per woning aan te leggen. Het is echter alleen mogelijk de zwembaden binnen de woonbestemming aan te leggen. Direct achter de woning van reclamant is een groenbestemming opgenomen. Hierdoor kunnen geen zwembaden direct grenzend aan het perceel van reclamant aangelegd worden.

Voor wat betreft het gebruik van chloor en zout als toevoegingmiddelen van het zwembad kan worden aangegeven dat een bestemmingsplan enkel de maximalen voorschrijft voor mogelijkheden. Een hier wordt niet ingegaan op keuze voor materialen, producten of dergelijke. Dit geldt ook voor zwembaden. Overigens zijn zwembaden als het goed is waterdicht en zal er geen vervuild water de grond in stromen. De spetters die bij gebruik van het zwembad de bodem zullen bereiken zullen verwaarloosbaar zijn.

I. *Gemeente met meer oppervlak in een plangebied niet direct bevoegdheid om volledige plangebied te ontwikkelen*

Onder B van hiervoor genoemde punten is reeds ingegaan op de keuze het voorliggend initiatief alleen op Rhenens grondgebied te ontwikkelen. Op voorhand is de gemeente Veenendaal geïnformeerd over het initiatief. Ook in de procedure van het bestemmingsplan is de gemeente Veenendaal betrokken. Zij kunnen onder voorwaarden instemmen met de ontwikkeling van drie woningen binnen het plangebied.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant B:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Gegrond te verklaren voor het onderdelen F en G, door het bestemmingsplan aan te laten passen door de term "één bouwlaag" in de toelichting te veranderen in "één laag" en in de regels en de verbeelding de maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen;
- C. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen A, B, C, D, E, H en I.

c. Reclamant C

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

A. Onjuiste kadastrale nummering

U zegt dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de percelen kadastraal bekend sectie A nrs. 1428, 1429 en 1430. Dit lijkt me niet correct en zeker voorbarig aangezien naar mijn mening de percelen pas ontstaan na de wijziging van het bestemmingsplan. De huidige kadastrale benaming is sectie A perceel 1405/1406. Het betreft 1 perceel, dat middels de voor gestelde wijziging van het bestemmingsplan in 3 percelen wordt gesplitst.

B. Ontwikkeling niet alleen op Rhenens grondgebied

U stelt dat de te realiseren ontwikkeling van de drie woningen geheel op Rhenens grondgebied ligt. Mijn inziens is dat niet correct, aangezien eventuele bijgebouwen en de tuin van één van de drie woningen wel degelijk op het gebied van de Gemeente Veenendaal ligt.

C. Waardedaling woning

Toen wij onze woning kochten (1 augustus 2016) was ons bekend dat op het gehele terrein, dat deels in Veenendaal ligt en deels in Rhenen, 1 woning op het gebied van de Gemeente Rhenen zou mogen worden gerealiseerd en tuin en bijgebouwen op het gebied van de Gemeente Veenendaal. Bij de realisatie van dit project zouden wij vanuit onze achtertuin nog vrij uitzicht hebben op de Kerkewijk en op de Cuneraweg (3 zussen). Als wij geweten hadden, dat dit project conform de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zou worden gerealiseerd, dan zouden wij wellicht anders beslist hebben, dan wel veel minder betaald voor onze woning.

Hoe kan een stuk grond, dat grotendeels groenbestemming heeft en waar slechts 1 woning op gebouwd mag worden ineens geen groenbestemming meer hebben en er mogen 3 woningen op gebouwd worden.

Het in het ontwerpbestemmingsplan genoemde plan voor 3 woningen zal naar mijn mening een aanzienlijke waardedaling van mijn woning opleveren.

Het plan heeft eveneens een negatief effect op ons woongenot i.c. beperkt uitzicht, minder licht in de woning en meer lawaai veroorzaakt door de bewoners. Immer hun tuinen grenzen aan ons perceel.

D. Politiek incorrect luchtje aan procedure

Het komt ons vreemd voor, dat op particulier initiatief 1 kavel in drieën gesplitst kan gaan worden en in plaats van 1 er drie woningen komen, waardoor ons uitzicht op de Kerkewijk en op de Cuneraweg (3 zussen) geheel wordt ontnomen. Temeer daar voorheen het grootste gedeelte van het perceel 1405/1406 geen woonbestemming had, maar groenbestemming. Wetende dat één van de 3 initiatiefnemers voorheen Gemeenteambtenaar was en de coördinatie van het project in handen is van een ambtenaar, die zowel bij de Gemeente Rhenen, als bij de Gemeente Veenendaal werkt, lijkt het erop dat er aan het project een politiek incorrect luchtje kleeft.

E. Bouwvergunning al toegekend

Wij begrijpen ook, dat de bouwvergunningen voor de 3 woningen al zijn toegekend onder voorbehoud van bestemmingsplanwijziging.

F. Procedure niet correct

Er is op een enkele wijze rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en geen voorlichtingsbijeenkomst, noch inspraakmogelijkheid geweest voordat de wijziging van het bestemmingsplan werd aangekondigd. Tevens heeft de publicatie in de Veenendaalse krant pas op 8 februari plaats gevonden, terwijl de inzage termijn toen al 2 weken liep. Deze procedure lijkt me niet geheel correct.

De procedure lijkt niet geheel correct: geen inspraak omwonenden, te late publicatie.

G. Geen aansluiting bij wensen gemeente Veenendaal

Verder missen wij in het ontwerp bestemmingsplan volledig de aansluiting met de wensen van de Gemeente Veenendaal, terwijl voorheen in zowel het bestaande bestemmingsplan van de Gemeente Veenendaal, als dat van de Gemeente Rhenen het grootste gedeelte van het gebied groenbestemming had, waarbij beide gemeentes de afspraak hadden, dat wijzigingen slecht in onderling overleg en na wederzijdse goedkeuring zou plaatsvinden. Er zijn tal van initiatieven in het verleden geweest voor dit gebied en deze zijn steeds op de bestaande bestemmingsplannen gestrand. Nu kan het ineens wel!

H. Verschuiving van de gemeente grenzen

Tenslotte komt het ons zeer vreemd voor dat, terwijl de Gemeente Rhenen en de Gemeente Veenendaal in gesprek zijn omtrent een verschuiving van de gemeentegrenzen, waardoor genoemd gebied wellicht bij de Gemeente Veenendaal gaat horen, de Gemeente Rhenen nu in allerijl een bestemmingsplanwijziging moet uitvoeren.

Waarom bestemmingsplanwijziging door de Gemeente Rhenen, terwijl er met de Gemeente Veenendaal gesproken wordt over een grenscorrectie met betrekking tot betreffend gebied.

I. Bouwhoogte van 11 meter niet gewenst

Het plan praat over 1 bouwlaag. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen definitie van "bouwlaag" en er mag 11 meter hoog gebouwd worden. Dat lijkt me dan niet tot een beperking van 1 bouwlaag leiden en als het wel zo is dan is die erg hoog en kunnen binnen de huizen meerdere verdiepingen worden aangebracht.

J. Afwijken oorspronkelijk plan

Het oorspronkelijke bestemmingsplan geeft aan dat het hier een 'groene ruimte' betreft, wat ook door de gemeente Veenendaal is onderschreven. Dat was de reden waarom er destijds maar één woning zou mogen worden geplaatst. Veenendaal handhaaft haar standpunt maar Rhenen niet. Op welke gronden wijkt de Gemeente Rhenen af van het oorspronkelijke plan, terwijl Veenendaal die redenen niet ziet?

K. Logische voortzetting lintbebouwing?

De nieuwe woningen worden gezien als een "logische voortzetting" van de huidige lintbebouwing. Is dat zo? Past het ontwerp (en de hoogte) van de woningen daadwerkelijk in de lintbebouwing of is de Gemeente Rhenen daar zeer selectief in geweest.

L. Landelijke sfeer

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat er een "landelijke sfeer" nagestreefd wordt. Dat is echter niet gedefinieerd (bv. een varkensstal is ook landelijk).

M. Zwembaden toegestaan

Op pagina 51 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er per kavel een zwembad is toegestaan van 50m2. Die zwembaden worden normaliter aan de achterkant of zijkant van een huis geplaatst. Dat zou inhouden dat er in potentie 3 zwembaden grenzend aan onze tuin mogen worden gebouwd. Dat geeft overlast en daar zijn wij het zeker niet mee eens.

Ontvankelijkheid

Op 7 maart 2017 is de zienswijze van reclamant C ontvangen, de zienswijze is op 7 maart 2017 per e-mail aangevuld. 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. Onjuiste kadastrale nummering

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen" heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 1428, 1429 en 1430. Het perceel is aangekocht door de initiatiefnemer van dit plan en de gronden zijn reeds kadastraal gesplitst.

B. Ontwikkeling niet alleen op Rhenens grondgebied

Binnen de bestemming groen, op Veenendaals grondgebied, mogen geen bijbehorende bouwwerken gebouwd worden gebouwd anders dan de binnen de voor de groenbestemming toegestane gebruiksmogelijkheden. Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de functie wonen zijn daarmee alleen mogelijk binnen het Rhenens grondgebied.

C. Waardedaling woning

De gemeente Rhenen is sinds 15 april 2016 bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor de realisatie van 3 woningen binnen het cluster Kerkebos, Veeneind, bekend plangebied Kerkewijk, Rhenen. Bij percelen gelegen binnen stedelijk gebied is een ontwikkeling altijd mogelijk. Op het moment dat hier een waardedaling van de huidige woning ontstaat is het mogelijk aanspraak te maken op planschade. Het planschade procedure kan opgestart worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

D. Politiek incorrect luchtje aan procedure

Het klopt dat de initiatiefnemer gewerkt heeft bij de gemeente Veenendaal. Initiatiefnemer heeft nimmer bij de gemeente Rhenen gewerkt. Ten tijde van de ontwikkeling van dit perceel werkte de initiatiefnemer hier echter niet meer. Sinds september 2000 werkt de initiatiefnemer hier echter al niet meer. Het is dan ook niet aannemelijk dat de initiatiefnemer ondeugdelijk gehandeld zou hebben in deze. De aanname dat de coördinatie van dit project in handen is van een ambtenaar die zowel in de gemeente Rhenen als in de gemeente Veenendaal werkt is niet correct. Er wordt daarom niet verder ingegaan op deze aanname.

E. Bouwvergunning al toegekend

Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd voor de drie woningen.

F. Procedure niet correct

Voor een herziening van een bestemmingsplan is de gemeente Rhenen, volgens haar inspraakverordening, niet verplicht een inspraakmogelijkheid te bieden. Dit geldt ook voor voorlichtingsavonden. Wel is de initiatiefnemer, net zoals wij alle initiatiefnemers adviseren, geadviseerd contact op te nemen met de omwonenden van het perceel. Een dergelijke strategie is gemeentelijk beleid. Dit heeft de initiatiefnemer gedaan en op maandag 30 januari 2017 is reclamant bijgepraat over het initiatief.

Het plan is in januari 2017 de formele procedure ingegaan. Een publicatie hiervan is gepubliceerd in Staatscourant en de Rhenens Betuwse Courant. De service die geboden is om ook via de Veenendaalse krant de bewoners te wijzen op de ontwikkeling die ter inzage lag is geen wettelijke verplichting. Uiteraard had het netjes geweest als deze termijn gelijk was aan de inzage termijn. Het ontwerpbestemmingsplan lag echter nog 4 weken ter inzage. Dit is een redelijke termijn om een zienswijze bekend te maken.

G. Geen aansluiting bij wensen gemeente Veenendaal

Bij reclamant B wordt onder punt B en I ingegaan op de aansluiting bij het bestemmingsplan en de wensen van de gemeente Veenendaal.

H. Verschuiving van de gemeente grenzen

De initiatiefnemer van dit initiatief is al sinds april 2016 bezig met de voorbereidingen om tot een gedegen plan te komen. In augustus 2016 is door de gemeente Veenendaal voor het eerst sinds lange tijd (2009) gesproken over een mogelijke herijking van de gemeentegrens. Dit initiatief was op dat moment al dermate ver in ontwikkeling dat het (al dan niet tijdelijk) stop zetten van de procedure niet fatsoenlijk is naar de initiatiefnemer. Het is immers ook niet bekend of en wanneer een dergelijke herijking doorgang zal vinden.

I. Bouwhoogte van 11 meter niet gewenst

Bij reclamant B onder F. wordt ingegaan op de definitie bouwlaag en de maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze wordt aangepast naar 10 meter. Bij reclamant B onder F. wordt de achterliggende gedachte hiervoor gegeven.

J. Afwijken oorspronkelijk plan

Bij reclamant B onder punt A wordt hier al op ingegaan, aanvulling hierop is als volgt. De afwijking van het bestaande stedenbouwkundig plan Veeneind die doorgevoerd wordt is mede gebaseerd op het feit dat het oorspronkelijke plan uit 2004/2005 dateert. Ondertussen leven we in 2017 en is er een andere kijk op de ontwikkeling van het perceel ontstaan. De stedenbouwkundig supervisor van het plan Veeneind heeft de regie gevoerd over de invulling en de gemeente Rhenen onderschrijft deze. Het is overigens niet de eerste keer dat wordt afgeweken van het stedenbouwkundig plan Veeneind. Ook bij deze afwijkingen is dezelfde werkwijze gehanteerd. Daarnaast heeft reclamant geen stedenbouwkundig advies aangeleverd dat aanleiding geeft te oordelen dat het voorliggend plan ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

K. Logische voortzetting lintbebouwing?

De voortzetting van de huidige lintbebouwing is in samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor ontwikkelt. Het ligging van de woningen is zo gepositioneerd dat de woningen, zichtbaar vanaf de Kerkewijk, een ruime kavel hebben. Door niet drie woningen naast elkaar neer te zetten maar twee woningen aan de Kerkewijk te hanteren wordt de huidige korrel van de andere woningen in de Kerkewijk geëvenaard.

L. Landelijke sfeer

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. De vergelijking met een varkensstal is in deze niet relevant. Het is namelijk niet mogelijk om binnen een woonbestemming een varkensstal voor agrarisch gebruik te realiseren. De referentiebeelden in het bestemmingsplan geven de landelijke sfeer weer. En ook is in het beeldkwaliteitplan architectuur + kwaliteit handboek buitenruimte Veeneind Rhenen geregeld aan welke eisen bebouwing dient te voldoen. De regels van een bestemmingsplan geven de maximalen weer en gaan niet in op uitstraling en materiaalgebruik.

M. Zwembaden toegestaan

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkewijk, Rhenen voorziet inderdaad in de mogelijkheid 1 zwembad van maximaal 50m² per woning aan te leggen. De mogelijkheid om 1 zwembad, maximaal 50m², per woning te mogen aanleggen is gemeentelijk beleid. Het is echter alleen mogelijk de zwembaden binnen de woonbestemming aan te leggen. Direct achter de woning van reclamant is een groenbestemming opgenomen. Hierdoor kunnen geen zwembaden direct grenzend aan het perceel van reclamant aangelegd worden.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant C:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Gegrond te verklaren voor het onderdeel I, door het bestemmingsplan aan te laten passen door de term “één bouwlaag” in de toelichting te veranderen in “één laag” en in de regels en de verbeelding de maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen;
- C. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L en M.

d. Reclamant D

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

A. Onduidelijk wie initiatiefnemer is

Op pagina 3 van de toelichting wordt onder randnummer 1.1. aangegeven dat “het voornemen bestaat”. Door deze “lijdende” formulering en het overige in deze paragraaf wordt het niet de duidelijk wie in deze zaak initiatiefnemer is. Het ligt immers, gelet op de beperktheid van de omvang van het plan niet erg voor de hand dat het voorliggende plan een gemeentelijk initiatief is. Reclamant D acht dit onnodig onduidelijk

B. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan ordent de ruimte niet goed door geen rekening te houden met het feit dat het hier gaat om een grensgebied tussen Rhenen en Veenendaal en het plan gekunsteld geheel op Rhenens grondgebied te projecteren.

Waar een goede ruimtelijke verordening, zeker in een binnenstedelijk gebied als hier, is betrokken gaat het niet aan te doen alsof de naburige Gemeente Veenendaal niet bestaat en zonder enige rekening te houden met rooilijnen aanzichten en aanliggende bestemmingen plompverloren een bouwvlak te projecteren.

In de verantwoording van het plan wordt niet gekozen voor dat wat op een dergelijke locatie moet – namelijk in samenwerking met de Raad van Veenendaal een verantwoord plan ontwikkelen – maar geforceerd het plan op het eigen Rhenense grondgebied projecteren.

C. Bestaande situatie en planbeschrijving

Het belang van reclamant is met name gelegen in het vrij uitzicht op het thans voorliggende perceel met uitzicht op het beboste gedeelte van Rhenen. Met de projectie zoals die thans wordt gemaakt wordt dat uitzicht voorgoed verstoord terwijl, indien in samenspraak met de Gemeente Veenendaal een plan was ontwikkeld, een evenwichtigere positionering van de woning met de dwarskap op de Kerkewijk had kunnen worden gekozen.

De planweergave op pagina 5 en de planbeschrijving op pagina nummer 11 van de toelichting maken duidelijk dat met de bestaande voorgevelrooilijn geen rekening gehouden wordt.

De geprojecteerde woningen sluiten niet aan op het stedenbouwkundig karakter van de Kerkewijk welke gekenschetst wordt als “een bijzonder lint met een statig en monumentaal karakter” en dat “de bebouwing bestaat uit losse, individuele woningen, voornamelijk van 1 laag met een (hoge) kap. Hierdoor krijgt het zuidelijk gedeelte van de Kerkewijk een landelijk karakter”. De twee woningen “aan de kop” zijn in contrast daarmee tamelijk gewoontjes, de woning tussenin ligt teveel naar voren.

Daarnaast is het maar zeer de vraag in hoeverre het een bewoner vrijstaat om het groen bestemde deel voor eigen tuin te gebruiken en daarmee rijst de vraag of het bestemmingsplan wel economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is omdat een driehoekige kavel met woonbestemming geen logische planologische ontwikkeling is. De bestemming “groen” binnen het bestemmingsplan “Woongebied Zuid” is bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, alsmede een aantal andere niet ter zaken doende functies maar in ieder geval geen woonfunctie. En daarmee is groen als particuliere tuin uitgesloten

Dat gezegd zijnde is het ontwerpplan dat nu voorligt ten onrechte optimistisch over de vraag of bij van dit plan wel kan worden gezegd dat het de ruimte goed ordent.

D. Stedenbouwkundige inpassing

Op de betreffende locatie werd één individuele woning voorgesteld. Dit is ook privaatrechtelijk vastgelegd in de akte waarbij reclamant grond hebben geruild met de eigenaar van het buurperceel met daarbij de afspraak dat zij geen bezwaar zouden maken tegen de ontwikkeling en bouw van één woonhuis op het naastgelegen perceel. Reclamant is 'not amused' dat deze afspraak door de ontwikkelaar aldus wordt uitgelegd dat er wel drie woningen mogen komen. Zowel planologisch als privaatrechtelijk is er steeds uitgegaan van één woning met een soortgelijke rooilijn als die van het naastgelegen perceel.

Aangegeven wordt dat de woning uitgevoerd wordt in één bouwlaag met kap. Daartoe wordt een maximale bouwhoogte van 11 meter vastgesteld. Met deze 11 meter kan reclamant niet instemmen nu dat een veel te grote hoogte is.

E. Beleidskader

Op pagina 19 wordt aangegeven dat in het stedenbouwkundige plan wordt gesteld dat het huis een privétuin heeft grenzen aan het ten noorden gelegen perceel. Onder C. *Bestaande situatie en planbeschrijving* wordt aangegeven dat dit planologisch onjuist is. Reclamant zal bij gebruik voor wonen binnen de bestemming "groen" noodzijde van het perceel aandringen op handhavend optreden.

In het stedenbouwkundig plan Veeneind wordt voorgesteld om één woning te realiseren. In de conclusie wordt aangegeven dat de realisatie van drie woningen in overeenstemming zou zijn met het stedenbouwkundig plan Veeneind. Dit is echter niet in overeenstemming. Bij het afwijken van beleid dient daaromtrent een ruimtelijke afweging te worden gegeven en geen financiële. Het feit dat binnen andere clusters vaker verdichting heeft plaatsgevonden is ruimtelijk geen argument. Een akkoord van de stedenbouwkundige is niet bijgevoegd, zodat er over de beweegredenen van de stedenbouwkundige in het duister wordt getast.

Op pagina 22 wordt gesteld dat het plan planologisch aanvaardbaar is. Dat is het in ieder geval niet bij gebreken van tuin rondom de woning.

F. Juridische planopzet

Onder paragraaf 5.3 wordt gesproken over de groenbestemming waarop welbewust ook tuinen zijn toegestaan. Dit geldt wellicht voor het Rhenense deel van de kavel maar niet voor het Veenendaalse gedeelte. Onder paragraaf 5.3.2 wordt gesproken over de maximale hoogte van 11 meter voor het bouwen van de woningen. De motivering over de bouwhoogte ontbreekt. Er valt niet in te zien waarom toegestaan moet worden dat tot 11 meter kan worden gebouwd.

G. Regels, artikel 3

In artikel 3 van staat de groenbestemming opgenomen die voorziet in functies als behoud van bomenstructuur, groenverzoeningen, paden, water en tuinen. Gelet op de verkaveling valt te voorzien dat deze groenbestemming slechts zal worden gebruikt voor tuinen, hetgeen in de kern een woonbestemming rechtvaardigt. Het plangebied wordt verkaveld en aan de openbaarheid onttrokken en zal geheel privé gebruikt worden met bijbehorende hagen en andere privacy voorzieningen. Het plan is in dit opzicht, in ieder geval qua plankaat, misleidend. Het verdient de aanbeveling het gehele plangebied als geel (woonbestemming) vlak aan te duiden en die door middel van verhullend bestemmen te doen alsof een groenvoorziening wordt bestemd. Overigens komen de bestemmingsregels omtrent groen in het Rhenense en het Veenendaalse deel niet overeen.

H. Regels, artikel 4

Binnen de woonbestemming moeten woningen met kap binnen het bouwvlak worden gebouwd. Indien het gaat om woningen met één bouwlaag en een kap valt niet goed te begrijpen waarom een goothoogte van maar liefst 3,5 meter wordt toegestaan en een maximum bouwhoogte van 11 meter. In geval van woningen van 1 bouwlaag en een kap zou een goothoogte van maximaal 3 meter en een maximum bouwhoogte van maximaal 7 meter geïndiceerd zijn, Reclamant kan zich vinden in voorgenoemde maten. In de stukken is geen toelichting geven op dit punt.

Onder artikel 4.5.1 wordt een beroep en/of bedrijf aan huis mogelijk gemaakt. In afwijking van de 25 m2 waartoe dit is gemaximeerd, wordt meer toegestaan op basis van kaveloppervlak. Gelet op de kaveloppervlakken valt te bezien dat die fors grotere vlakken worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep en bedrijf aan huis. Dit gevoegd bij het feit dat in de definitiebepalingen omtrent bedrijf c.q. beroep aan huis niet is geregeld dat deze activiteiten slechts mogen plaatsvinden door de bewoner zelf opent een mogelijkheid voor allerlei bedrijfsmatige activiteiten met personeel en verkeersaantrekkende werking, welke echter niet qua parkeren is geborgd nu de parkeereis slechts wordt gerelateerd aan het aantal m2 oppervlakte dat daarvoor wordt gebruikt. Er wordt daardoor veel groter bedrijfsmatige gebruik mogelijk gemaakt dan een dergelijke woonomgeving wenselijk moet worden geacht. Dit gecombineerd met aan te houden richtafstanden voor bedrijvigheid leidt deze regeling tot een onvoldoende zekering dat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden ook voor de langere termijn is geborgd. De planologische regeling is op dit punt onvoldoende.

I. Plankaart

Reclamant geeft aan dat pijnlijk zichtbaar is dat het bouwvlak voor de tussengelegen woning tot op de grens met Veenendaal is gelegd en daarom een afwijking van de voorgevelrooilijn van de woning ernaast vertoont. Op basis hiervan kan gezegd worden dat het plan de ruimte niet goed ordent.

Verder lijkt het erop dat het plan geforceerd een derde woning op de kavel heeft willen projecteren. Ongetwijfeld om financiële redenen. Dit heeft echter niets met goede ruimtelijke ordening maken. Verzocht wordt het bouwvlak verder naar achter, al dan niet in oostelijke richting, te verplaatsen

Ontvankelijkheid

Op 3 maart 2017 is de zienswijze van reclamant D 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. Onduidelijk wie initiatiefnemer is

Voor de wijziging van een bestemmingsplan is het niet relevant wie de ontwikkeling op zich neemt. De financiële zekerstelling wordt middels een exploitatie overeenkomst met de initiatiefnemer geborgd. Hier wordt de initiatiefnemer met naam en toenaam genoemd. In een bestemmingsplan hoeft dit niet opgenomen te worden. Er is niet bewust gekozen om de initiatiefnemer niet te benoemen. In de toelichting zal de initiatiefnemer vermeld worden.

B. Ligging en begrenzing plangebied

Bij reclamant B wordt onder punt B en I ingegaan op de aansluiting bij het bestemmingsplan en de wensen van de gemeente Veenendaal.

C. Bestaande situatie en planbeschrijving

Initiatiefnemer zal het bestaande bouwvlak van de woning gesitueerd naast de woning aan de Kerkewijk aan de voorzijde verkleinen. Het bouwvlak wordt daarmee minder diep en komt verder naar achter te liggen. Meer in lijn met de rooilijn waar reclamant op doelt. Deze aanpassing is mede tot stand gekomen na overleg tussen reclamant en initiatiefnemer.

Initiatiefnemer is op de hoogte van de (on)mogelijkheden van het gedeelte van het perceel gelegen op Veenendaals grondgebied. Het inrichten van dit gedeelte met gazon en andere beplanting is mogelijk. Er mag echter geen gebruik gemaakt worden van dit gedeelte als particuliere tuin. Toch is de keuze gemaakt en afgewogen om het bestemmingsplan op deze manier vorm te geven.

D. Stedenbouwkundige inpassing

Zie ook de beantwoording onder reclamant B onder A. Een stedenbouwkundig plan zoals dat voor Veeneind is vastgesteld is een goede rode draad voor ontwikkelingen. Ook van stedenbouwkundige plannen kan afgeweken worden. Voorliggend plan is zo'n afwijking. Een dergelijke afwijking komt tot stand volgen een zorgvuldige standaard werkwijze waarbij de stedenbouwkundig supervisor een belangrijke rol vervult. Privaatrechtelijke afspraken, waarin de gemeente Rhenen geen partij is, zijn ruimtelijk gezien geen reden om niet mee te werken aan een dergelijke afwijken.

Bij reclamant B onder F wordt ingegaan op de definitie bouwlaag en de maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze wordt aangepast naar 10 meter. Bij reclamant B onder F. wordt de achterliggende gedachte hiervoor gegeven.

E. Beleidskader

Hiervoor wordt onder punt C een reactie gegeven op het gebruik en planologische aanvaardbaarheid van gronden binnen de bestemming "groen" aan de noordzijde van het perceel.

Voorliggend plan is ontstaan aan de hand van een principeverzoek waar drie woningen naast elkaar, allen gelegen aan de Kerkewijk, werden gevraagd. Dit was stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarmee is heeft er een ontwikkelsessie met de initiatiefnemer, de stedenbouwkundig supervisor en de gemeente Rhenen plaats gevonden. Uiteindelijk prefereerde de opzet zoals voorligt. Aan de hand hiervan is het bestemmingsplan ontstaan. In de toelichting zal een paragraaf over het voorliggende traject worden toegevoegd.

F. Juridische planopzet

In paragraaf 5.3 wordt gesproken over de groenbestemming binnen dit bestemmingsplan. Er is geen reden om hier ook een referentie naar het bestemmingsplan "Woongebied Zuid" te maken.

Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen" waren er nog geen schetsen van de gewenste woningen bekend. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor is een bouwhoogte van 11 meter toegekend. Bij nadere uitwerking blijkt dat een bouwhoogte van 11 meter niet noodzakelijk is om de gewenste woningen te realiseren. De bouwhoogte zal daarmee vastgesteld wordt en op 10 meter. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

G. Regels, artikel 3

Binnen de groenbestemming van dit bestemmingsplan is bewust gekozen om het gebruik voor tuinen op te nemen. De reden hiervoor is het feit de woonbestemmingen dermate zijn ingeperkt voor de realisering van een groene buffer. Binnen de groenbestemming mogen vergunningsvrije bouwwerken opgericht echter zijn de mogelijkheden voor de realisatie van andere bouwwerken beperkter binnen de groen bestemming dan binnen een woonbestemming. Het wordt bijvoorbeeld wel mogelijk gemaakt de gronden als tuin te gebruiken maar zwembaden zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Op basis van het hiervoor genoemde is bewust gekozen om een groenbestemming en geen woonbestemming op te nemen.

H. Regels, artikel 4

Bij reclamant B onder F. wordt ingegaan op de definitie bouwlaag en de maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze wordt aangepast naar 10 meter. Bij reclamant B onder F. wordt de achterliggende gedachte hiervoor gegeven.

De regeling voor beroep- en bedrijf aan huis zoals deze opgenomen is in het voorliggende plan is gerelateerd aan de regeling zoals deze opgenomen is binnen de bestemmingsplannen van de kernen van de gemeente Rhenen. Gezien de omvang van de percelen kunnen er inderdaad grotere bedrijfsmatige activiteiten ontstaan dan een in een dergelijke woonomgeving gewenst is. De initiatiefnemer onderschrijft deze reactie en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

I. Plankaart

Zoals onder C beschreven wordt de verbeelding aangepast en wordt het bouwvlak van de woning gelegen naast Kerkewijk 261 aan de voorzijde verkleind..

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant D:

- A. Ontvankelijk te verklaren;
- B. Gegrond te verklaren voor de onderdelen A, D, E, F, H en I, door in het bestemmingsplan de toelichting aan te laten passen door de initiatiefnemer te vermelden, door de term “één bouwlaag” in de toelichting te veranderen in “één laag”, door een passage op te laten nemen over het principeverzoek traject met de stedenbouwkundig supervisor, door het bouwvlak direct naast Kerkewijk 261 in de verbeelding aan de voorzijde te verkleinen, door in de regels de beroep en bedrijf aan huis regels te beperken en door in de regels en de verbeelding een maximale bouwhoogte van 10 meter op te laten nemen.
- C. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen B, C, en G.