

nummer: Z-139615 – alg2013/1453/3  
contactpersoon: Bart Brandenburg-Stroo  
doorkiesnummer: 0317 681 668  
datum: 26 maart 2013  
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
“Rhenen Stad 2012”

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op 8 ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Rhenen Stad 2012” ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 januari 2013 tot en met woensdag 6 maart 2013 ter inzage gelegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), op [www.rhenen.nl](http://www.rhenen.nl) en in het gemeentehuis van Rhenen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
  - a. **(alg13/1030)**..... 3
  - b. **(alg13/1178)** ..... 6
  - c. **(alg13/1253), namens** ..... 8
    - i. .... 8
  - d. **(alg13/1308)** ..... 10
  - e. **(alg13/1309)** ..... 12
  - f. **(alg13/1346)** ..... 14
  - g. **(alg13/1347)** ..... 16
  - h. **(alg13/1382)** ..... 21
    - ii. .... 21

**ALGEHELE CONCLUSIE**..... 23
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens worden, per reclamant, op de aangegeven pagina’s 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.
6. Tenslotte wordt op pagina 22 e.v. een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van alle zienswijzen en over het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Verloop procedure**

7. Op grond van artikel 9.1.4, lid 4 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht vóór 1 juli 2013 hun bestemmingsplannen te actualiseren. Ter voldoening aan deze verplichting worden ook de bestemmingsplannen voor de stad Rhenen geactualiseerd. Het bestemmingsplan “Rhenen Stad 2012” voorziet in een actueel planologisch kader voor de gehele stad Rhenen.

8. Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten de Nota van Uitgangspunten vast te stellen welke ten grondslag heeft gelegen aan de gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor de bestemmingsplanherzieningen van de kernen Achterberg en Elst en de stad Rhenen.
9. Op 24 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Rhenen Stad 2012" aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners.
10. Op 25 oktober 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners: de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie Utrecht, de gemeenten Ede, Veenendaal, Utrechtse Heuvelrug, Buren, Neder Betuwe en Wageningen, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, het Waterschap Vallei en Veluwe en Vitens. De provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. Door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is een vooroverlegreactie gegeven welke is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
11. Op 15 januari 2013 heeft het college besloten om het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Rhenen Stad 2012" ter inzage te leggen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel ambtelijke wijzigingen als wijzigingen ten gevolge van de vooroverlegreacties verwerkt.
12. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 24 januari 2013 tot en met woensdag 6 maart 2013 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 iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

**a. (alg13/1030)**

**Gronden van de zienswijze**

13. [reclamant a] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Verzocht wordt de historische ontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting, aan te passen. Hoofdstuk 3 is duidelijk los geschreven van het onderzoek zoals dat door SteenhuisMeurs is uitgevoerd. Op andere plaatsen in het bestemmingsplan heeft de vertaling wel goed plaatsgevonden, maar in hoofdstuk 3 gaat het mis.
  - b. [reclamant a] bepleit dat in een aantal gevallen advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie. Het betreft ten eerste op het moment dat er binnen het wederopbouwgebied c.q. het gebied met de dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het betreft ten tweede in geval van gevelwijzigingen bij panden die de aanduidingen 'karakteristiek' hebben. Een dergelijke bepaling is nu al wel opgenomen voor de sloop van beeldbepalende panden in artikel 37.

**Ontvankelijkheid**

14. De zienswijze van [reclamant a] is ingediend per e-mail op 18 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

**Reactie op de gronden van de zienswijze**

15. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. *Aanpassen hoofdstuk 3 van de toelichting*

16. [reclamant a] merkt terecht op dat hoofdstuk 3 van de toelichting nog niet is aangepast aan het onderzoek van SteenhuisMeurs dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Wij vinden het wenselijk om voor de beschrijving van de historische c.q. cultuurhistorische ontwikkeling volledig aan te sluiten bij dit onderzoek, omdat het onderzoek een nauwkeurige beschrijving geeft van de geschiedenis van de stad Rhenen.
17. Wij stellen daarom voor om paragraaf 3.1 van de toelichting aan te passen door de bestaande tekst te verwijderen en deze te vervangen door de volgende tekst:
18. 'Rhenen ligt in de bocht van de Nederrijn en tegen de helling van de Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Rhenen twee keer verwoest (in 1940 en 1944) en na de oorlog weer opgebouwd. De landschappelijke inbedding, de eeuwenoude geschiedenis en de naoorlogse wederopbouw maken Rhenen anders dan 'conventionele' historische steden. Rhenen is een van de beste en gaafste voorbeelden van een wederopbouw kern in Nederland. Ondanks de zware verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is de oude middeleeuwse stad herkenbaar gebleven. Het wederopbouwplan introduceerde moderne elementen, zoals een brede verkeersroute, maar had de historische context van Rhenen als uitgangspunt: de historische structuur bleef grotendeels intact, de vooroorlogse gebouwen werden zorgvuldig ingepast in het weefsel en de landschappelijke kwaliteiten werden in de openbare ruimte optimaal ingezet. De binnenstad zoals die nu is bestaat uit een aantal samenhangende onderdelen, elk met een (gedeeltelijk) eigen stedenbouwkundige logica.'

19. In Bijlage 3: "Cultuurhistorisch onderzoek binnenstad" wordt in hoofdstuk 1 een ontwikkelingsschets gegeven van de stad Rhenen. Achtereenvolgens worden beschreven de tijdsperiodes tot 1873: de ommuurde stad; 1873 – 1940: de groene stad; 1940 – 1965: de wederopbouwstad en 1965 tot heden: de groeiende stad. Voor de volledige cultuurhistorische beschrijving verwijzen wij naar de genoemde bijlage.'

*b. Inwinnen advies Monumentencommissie*

20. [reclamant a] merkt terecht op dat, overeenkomstig artikel 37 sub d van de regels van het bestemmingsplan, bij de sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen een advies bij de Monumentencommissie dient te worden ingewonnen. Het betreft hier de gebouwen met de bouwaanduiding 'karakteristiek', welke is opgenomen voor Rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-1 objecten. Artikel 37 sub d geeft de gevallen aan wanneer toestemming kan worden gegeven voor de sloop van een cultuurhistorisch waardevol pand. Om een goede afweging te maken over de in het geding zijnde belangen, vinden wij het wenselijk in dat geval advies in te winnen bij de Monumentencommissie.
21. De dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht geeft aanvullende bouwregels wanneer er binnen het wederopbouwgebied bouwactiviteiten plaatsvinden. Deze bouwregels vloeien voort uit het onderzoek van SteenhuisMeurs, welke als bijlage 3 bij de toelichting is toegevoegd. De bouwregels binnen de dubbelbestemming zien enkel op het bouwen van gebouwen in de voorste bouwgrens en het realiseren van een kap met een dakhelling van niet minder dan 40°. Met deze bouwregels beogen wij de karakteristieke bouwstijl in het wederopbouwgebied te handhaven.
22. Omdat de bouwregels binnen de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht enkel zien op de realisatie in de voorste bouwgrens en de dakhelling van een kap op gebouwen, zien wij hierin geen rol weggelegd voor de Monumentencommissie. Wij zijn van mening dat de bouwregels duidelijke, toetsbare criteria geven waarover de Monumentencommissie niet nader dient te adviseren.<sup>1</sup>

### **Conclusie**

23. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a]:
- Ontvankelijk te verklaren;
  - Gegronde te verklaren voor het onderdeel 'Aanpassen hoofdstuk 3 van de toelichting';
  - Ongegronde te verklaren voor het onderdeel 'Inwinnen advies Monumentencommissie'.<sup>1</sup>
24. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant a], te wijzigen voor:
- De toelichting door de bestaande tekst van paragraaf 3.1 te verwijderen;
  - De toelichting door paragraaf 3.1 te voorzien van de volgende tekst: 'Rhenen ligt in de bocht van de Nederrijn en tegen de helling van de Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Rhenen twee keer verwoest (in 1940 en 1944) en na de oorlog weer opgebouwd. De landschappelijke inbedding, de eeuwenoude geschiedenis en de naoorlogse wederopbouw maken Rhenen anders dan 'conventionele' historische steden. Rhenen is een van de beste en gaafste voorbeelden van een wederopbouwkernel in Nederland. Ondanks de zwa-

---

<sup>1</sup> Dit commentaar is gewijzigd bij amendement PCR, aangenomen raad 28 mei 2013

re verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is de oude middeleeuwse stad herkenbaar gebleven. Het wederopbouwplan introduceerde moderne elementen, zoals een brede verkeersroute, maar had de historische context van Rhenen als uitgangspunt: de historische structuur bleef grotendeels intact, de vooroorlogse gebouwen werden zorgvuldig ingepast in het weefsel en de landschappelijke kwaliteiten werden in de openbare ruimte optimaal ingezet. De binnenstad zoals die nu is bestaat uit een aantal samenhangende onderdelen, elk met een (gedeeltelijk) eigen stedenbouwkundige logica.

In Bijlage 3: “Cultuurhistorisch onderzoek binnenstad” wordt in hoofdstuk 1 een ontwikkelingsschets gegeven van de stad Rhenen. Achtereenvolgens worden beschreven de tijdsperiodes tot 1873: de ommuurde stad; 1873 – 1940: de groene stad; 1940 – 1965: de wederopbouwstad en 1965 tot heden: de groeiende stad. Voor de volledige cultuurhistorische beschrijving verwijzen wij naar de genoemde bijlage.’

## **b. (alg13/1178)**

### **Gronden van de zienswijze**

25. [reclamant b] geeft in hun zienswijze de volgende gronden:
- a. Het ontwerpbestemmingsplan laat naast het perceel Cuneralaan 1a een stuk grond zien met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Dit stuk grond wordt door [reclamant b] van de gemeente gehuurd en voor Wonen gebruikt. Verzocht wordt het gehuurde stuk grond te bestemmen voor Wonen.
  - b. [reclamant b] verzoekt verder om informatie om, vanwege het nieuwe restgroenbeleid, het gehuurde stuk grond te kunnen aankopen.

### **Ontvankelijkheid**

26. De zienswijze van [reclamant b] is ingediend op 22 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 26 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

### **Reactie op de gronden van de zienswijze**

27. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.

#### *a. Bestemming gehuurde stuk grond naast Cuneralaan 1a*

28. Het gehuurde stuk grond naast Cuneralaan 1a heeft in het vigerende bestemmingsplan “Cuneralaan I” de bestemming Openbaar groen. Zoals [reclamant b] terecht aangeeft wordt het stuk grond door ons verhuurd en door [reclamant b] gebruikt als tuin bij hun woning. Door het stuk grond te verhuren als tuin bij de woning hebben wij impliciet willen meewerken aan het veranderen van het gebruik.
29. Hoewel het voorliggende bestemmingsplan geen veranderingen beoogt te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden, vinden wij het onwenselijk om vast te houden aan de vigerende bestemming Openbaar groen. Door de grond langdurig te verhuren, verwachten wij immers niet dat het gebruik als Groen gedurende de planperiode van 10 jaar zal worden gerealiseerd.
30. Het opnemen van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied betreft een omissie. De grond is niet als zodanig in gebruik en wij verwachten niet dat een dergelijk gebruik gedurende de planperiode zal worden gerealiseerd.
31. Wij stellen daarom voor de bestemming van het stuk grond kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie E, nummer 3586, gelegen naast Cuneralaan 1a met een oppervlakte van 46m<sup>2</sup>, dat thans is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied te bestemmen met de bestemming Wonen.
32. Overigens zal in de nota van ambtelijke wijzigingen voor onder andere het perceel Cuneralaan 1a een gevellijn worden opgenomen, zodat duidelijk is waar op het perceel het achtererfgebied is gelegen.

#### *b. Kopen van gehuurde grond*

33. In voorliggend bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de private eigendomssituatie van grond. Het verzoek van [reclamant b] wordt in voorliggende bestemmingsplanprocedure daarom niet verder be-

handeld. De gevraagde informatie zal door de ambtenaar grondzaken aan [reclamant b] worden verstrekt.

### **Conclusie**

34. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant b]:
  - a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren voor het onderdeel 'Bestemming gehuurde grond naast Cuneralaan 1a';
  - c. Ongegrond te verklaren voor het onderdeel 'Kopen van gehuurde grond'.
35. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant b], te wijzigen voor:
  - a. De verbeelding door een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie E, nummer 3586, gelegen naast Cuneralaan 1a met een oppervlakte van 46m<sup>2</sup>, dat thans is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied te bestemmen met de bestemming Wonen.

**c. (alg13/1253), namens**

i.

36. [reclamant c] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zuidwal 22. Het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd door een toevoeging in de regels dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan het bestaande aantal. Onduidelijk is waarom deze wijziging is doorgevoerd. Aan de noordzijde van de Zuidwal staan 2 lange rijen met rijwoningen onderbroken met garage en de Kamperfoeliesteeg. Het bouwen van 4 woningen links naast het rechter blok is passend in het vigerende bestemmingsplan en levert een verfraaiing en een rustiger straatbeeld op ten opzichte van de bestaande situatie. Verzocht wordt het huidige bestemmingsplan of het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt te handhaven.

**Ontvankelijkheid**

37. De zienswijze van [reclamant c] is ingediend op 27 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 28 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

**Reactie op de grond van de zienswijze**

38. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is aangegeven, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Maximum aantal woningen op Zuidwal 22*
39. In het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" heeft het perceel Zuidwal 22 de bestemming Eengezinshuizen in gesloten bebouwing, waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte zijn toegestaan van 6,00 respectievelijk 10,00 meter. Het bestemmingsplan "Binnenstad" geeft geen begrenzing aan het maximum aantal woningen ter plaatse.
40. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant c] dat op het perceel vier woningen kunnen worden gerealiseerd. Een en ander blijkt ook uit de meegezonden bestemmingsplantoets d.d. 15 januari 2013.
41. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn correcties doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan was geen regeling opgenomen waarin het huidige aantal woningen en eventueel nog nieuw te realiseren woningen tot het maximum aantal nog te realiseren woningen werd beperkt. Omdat wij het onwenselijk vinden dat nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvoor in de vigerende bestemmingsplannen nog geen planologische ruimte wordt geboden, is aan de bestemmingsomschrijving van artikel 25.1 toegevoegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
42. Voorliggend bestemmingsplan beoogt geen verandering te brengen in de vigerende planologische mogelijkheden. Omdat het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" op het perceel Zuidwal 22 wel de mogelijkheid biedt om maximaal vier woningen te realiseren, zullen wij het bestemmingsplan op dit punt aanpassen. Wij stellen voor de verbeelding te wijzigen door aan het bouwvlak van het perceel



Zuidwal 22 een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen, waarbij het maximum aantal woningen op 4 wordt bepaald.

### **Conclusie**

43. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant b], namens [betrokkene i]:
  - a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren.
44. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant b], namens [betrokkene i], te wijzigen voor:
  - a. De verbeelding door aan het bouwvlak van het perceel Zuidwal 22 een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen, waarbij het maximum aantal woningen op 4 wordt bepaald.

## d. (alg13/1308)

### Grond van de zienswijze

45. [reclamant d] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Conform een bouwvergunning uit 1972 heeft de woning Herenstraat 98 de bestemming Woonhuis met praktijkruimte. Verzocht wordt de aanduiding 'praktijkruimte' in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. [reclamant d] heeft de woning met praktijkruimte gekocht met als doel een psychologiepraktijk ter plaatse te vestigen. In het vigerende bestemmingsplan "Cuneralaan I" staat in de toelichting aangegeven dat gronden welke zijn bestemd voor Eengezinshuizen in half-open bebouwing, klasse A zijn bestemd voor eengezinshuizen. Hierin mogen o.a. praktijkruimten ten behoeve van de uitoefening van vrije beroepen worden opgenomen.

### Ontvankelijkheid

46. De zienswijze van [reclamant d] is ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 5 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

### Reactie op de grond van de zienswijze

47. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is aangegeven, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Woning met praktijkruimte op Herenstraat 98*
48. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor het perceel Herenstraat 98 in de bestemming Wonen. De voor Wonen aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 25.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan mede bestemd voor beroep en bedrijf aan huis.
49. Artikel 1.18 van de regels van het bestemmingsplan geeft een definitie van beroep aan huis:
50. 'de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;'
51. Wij zijn van mening dat een psychologiepraktijkruimte op Herenstraat 98 in beginsel valt onder de definitie van beroep aan huis. Artikel 25.5.1 van de regels van het bestemmingsplan geeft specifieke gebruiksregels voor de uitoefening van een beroep en bedrijf aan huis. Indien wordt voldaan aan de in artikel 25.5.1 genoemde criteria, is een beroep en bedrijf aan huis in een woning toegestaan.
52. De aanvullende criteria hebben betrekking op het realiseren van extra parkeergelegenheid bij een beroep of bedrijf aan huis. Omdat wij de psychologiepraktijkruimte sinds 1972 door middel van een bouwvergunning op het perceel hebben toegestaan en in 1984 in een bouwvergunning nogmaals hebben bevestigd, vinden wij het onwenselijk om de criteria voor beroep en bedrijf aan huis hierop van toepassing te verklaren.
53. Wij stellen daarom voor aan de verbeelding voor het perceel Herenstraat 98 te voorzien van een functieaanduiding 'praktijkruimte', waarmee het gebruik als psychologiepraktijkruimte is gewaarborgd en buiten de regeling van beroep en bedrijf aan huis komt te vallen.

## **Conclusie**

54. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant d]:
  - a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren.
55. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant d], te wijzigen voor:
  - a. De verbeelding door aan het perceel Herenstraat 98 de een functieaanduiding 'praktijkruimte' toe te voegen.

## **e. (alg13/1309)**

### **Grond van de zienswijze**

56. [reclamant e] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Het bouwvlak van Bergweg 14 is in verhouding tot de bouwvlakken van de aanpalende terreinen uitzonderlijk klein, terwijl het perceel ongeveer even groot is als de percelen Bergweg 12a en 16. Verzocht wordt het bouwvlak met 20% te vergroten, zodat het mogelijk is de door [reclamant e] beoogde uitbreiding van de woning te kunnen realiseren. De uitbreiding betreft een verbreding van de bestaande woning, waarbij de bestaande kap wordt verlengd. Hiermee komt de hoofdmassa van de woning midden op het perceel te liggen. Een dergelijke massa past, qua maat en schaal goed bij een perceel van ca. 4.000m<sup>2</sup>.

### **Ontvankelijkheid**

57. De zienswijze van [reclamant e] is ingediend op 1 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 5 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

### **Reactie op de grond van de zienswijze**

58. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is aangegeven, zullen wij hieronder een reactie geven.

#### *a. Bouwvlak Bergweg 14*

59. Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen beoogt mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan wel te voorzien in een juiste overname van de vigerende planologische mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening 1997" heeft het perceel Bergweg 14 de bestemming Woondoeleinden en is deze voorzien van een bouwvlak met een diepte van 10 meter en een breedte van 15 meter.
60. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel voorzien van een bouwvlak met een diepte van 10,6 meter en een breedte van 9,4 meter. Hiermee is het bouwvlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De verkleining van het bouwvlak betreft een omissie. Wij stellen daarom voor de verbeelding voor het perceel Bergweg 14 aan te passen door het bouwvlak in noordwestelijke richting te vergroten met 5,6 meter, waardoor de afmeting en de locatie van het bouwvlak gelijk wordt aan het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening 1997".

### **Conclusie**

61. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant e]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren.
62. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant e], te wijzigen voor:

- a. De verbeelding door op het perceel Bergweg 14 het bouwvlak in noordwestelijke richting te vergroten met 5,6 meter.

**f. (alg13/1346)**

**Grond van de zienswijze**

63. [reclamant f] geeft in hun zienswijze de volgende grond:
- a. Op het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 is een enkelbestemming Wonen opgenomen, voorzien van twee bouwvlakken voor twee vrijstaande woningen, welke beiden een maximum goot- en bouwhoogte hebben van 6,00 respectievelijk 10,00 meter. In het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Nieuwe Veenendaalseweg 196" is de tweede woning op het perceel toegestaan. Voor deze woning is de maximale bouwhoogte vastgesteld op 3,70 meter. Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte van de tweede woning op het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 aan te passen aan de in het bestemmingsplan "Nieuwe Veenendaalseweg 196" vastgestelde bouwhoogte van 3,70 meter.

**Ontvankelijkheid**

64. De zienswijze van [reclamant f] is ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 5 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

**Reactie op de grond van de zienswijze**

65. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is aangegeven, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Tweede woning op Nieuwe Veenendaalseweg 196*
66. Voor het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 heeft de gemeenteraad in juni 2011 het bestemmingsplan "Nieuwe Veenendaalseweg 196" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het behoud van de bestaande woning op het perceel en het toestaan van een tweede woning achter de bestaande woning.
67. In het bestemmingsplan "Nieuwe Veenendaalseweg 196" was de bestaande woning voorzien van een bouwvlak met een bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte', waarbij het maximum bebouwingspercentage was vastgesteld op 100%, de maximale goothoogte was bepaald op 6,00 meter en de maximale bouwhoogte was bepaald op 10,00 meter. De grond behorend bij de bestaande woning is voorzien van een bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.
68. In het voormalige kantoorpand op het achterterrein van Nieuwe Veenendaalseweg 196 mocht op basis van het bestemmingsplan "Nieuwe Veenendaalseweg 196" ook een woning gerealiseerd worden. Het voormalige kantoorpand is voorzien van een bouwvlak met een bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage en bouwhoogte', waarbij het maximum bebouwingspercentage was vastgesteld op 100% en de maximale bouwhoogte was bepaald op 3,70 meter. De grond behorend bij het voormalige kantoorpand is voorzien van een bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
69. [reclamant f] merkt terecht op dat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend plan betreft. Met het bestemmingsplan wordt niet beoogd nieuwe bebouwingsmogelijkheden te scheppen of bestaande bouwmogelijkheden te vergroten. Wij stellen daarom voor de verbeelding van het bestem-

mingsplan te wijzigen voor wat betreft de maximale bebouwingmogelijkheid van de (nieuwe) woning achter Nieuwe Veenendaalseweg 196, door de maximale bouwhoogte vast te stellen op 3,70 meter. Omdat in voorliggend bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen enkel wordt gewerkt met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' en wij een niet-noodzakelijke aanpassing in de regels onwenselijk vinden, stellen wij voor om de goothoogte eveneens vast te stellen op 3,70 meter.<sup>2</sup>

### **Conclusie**

70. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant f]:
  - a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren.
71. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant f], te wijzigen voor:
  - a. De verbeelding door op het bouwvlak achter Nieuwe Veenendaalseweg 196 de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aan te passen, waarbij de maximum goothoogte wordt bepaald op 3,70 meter en de maximale bouwhoogte eveneens wordt bepaald op 3,70 meter.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Dit commentaar is gewijzigd bij amendement VVD, aangenomen raad 28 mei 2013

## **g. (alg13/1347)**

### **Gronden van de zienswijze**

72. [reclamant g] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

- a. Het verbreden van bouwblokken maakt het mogelijk dat het karakteristieke straatbeeld van vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen op termijn kan verdwijnen, omdat in het nieuwe bestemmingsplan op diverse plaatsen mogelijk wordt om de bebouwing tot op de perceelsgrens door te zetten. Soms wordt het mogelijk om gebouwen met een sterk verschillende bouwstijl aan elkaar te koppelen, waardoor tevens het doorzicht op een groot aantal plaatsen tussen woningen verdwijnt. Verzocht wordt dit onderdeel nauwkeurig te herzien. In de Acacia-laan zal het aaneenkoppelen van bouwblokken leiden tot een verslechtering van de directe woonomgeving van [reclamant g]. Bovendien levert de mogelijkheid om over meerdere bouwlagen aaneen te bouwen strijd op met de criteria uit de welstandsnota, welke erop gericht zijn de bestaande karakteristieken te behouden.
- b. Het verdiepen van het bouwblok levert het risico op dat de karakteristieke jaren '30-bebouwing op een niet gepaste wijze aan de achterzijde zal worden uitgebreid. Bovendien zal hierdoor het daglicht en de zoninval naar aangrenzende tuinen en/of woningen voor een belangrijk deel verdwijnen. Hierdoor wordt een achteruitgang in het woonklimaat veroorzaakt en wordt aanleiding gegeven om een planschadeclaim in te dienen voor kwaliteitsvermindering van de woonomgeving.
- c. In het bestemmingsplan wordt de plaatsing van tijdelijke units met een hoogte van 4,00 meter toegestaan. Dit kan de lichttoetreding van aangrenzende woningen beperken. Verzocht wordt de hoogte voor tijdelijke units aan te passen en te verlagen naar 3,00 meter.
- d. De maatvoering van de bedrijfsbebouwing op het perceel is onjuist opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,00 en 10,00 meter. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de zijde van het Binnenhof heeft een goothoogte van 3,25 meter. [reclamant g] heeft echter plannen het dak hiervan te isoleren, waardoor de goothoogte op 3,50 meter komt te liggen. Verzocht wordt daarom een goothoogte op te nemen van 3,50 meter.
- e. Onduidelijk is wat de bestemming is van de woning van [reclamant g]. Er wordt een voorkeur uitgesproken voor een gewone woonbestemming, mits er in het deel aan het Binnenhof een woonbestemming met eventueel kantoor aan huis kan worden gerealiseerd. Hiervoor worden door [reclamant g] plannen geopperd. Als de bestemming Wonen gewenst is, dan is de grens tussen de bestemmingen Wonen en Bedrijf onjuist getrokken.
- f. Het bestemmingsplan voorziet niet in een aanduiding 'kantoor'. Deze aanduiding is van belang voor de werkzaamheden die [reclamant g] als architect uitoefent.

### **Ontvankelijkheid**

73. De zienswijze van [reclamant g] is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 5 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.



## Reactie op de gronden van de zienswijze

74. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.

### a. *Verbreden bouwblokken*

75. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een eenduidige bestemmingsregeling voor de vigerende woonbestemmingen in de kernen van de gemeente Rhenen. Met deze eenduidige regeling streven wij ernaar gelijksoortige woningen eenzelfde bestemmingsregeling te geven. Hierbij maken wij onderscheid in een regeling voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen.

76. Voordat wij zijn gestart met de planologische procedures voor de bestemmingsplannen voor de Rhenense kernen, heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten hanteren wij bij de totstandkoming van de nieuwe bestemmingsplannen. Over de bestemming Wonen wordt in de Nota van Uitgangspunten op bladzijde 23 het volgende aangegeven:

77. De bestemming 'Wonen' betreft de woningen in het gebied, met uitzondering van de bedrijfswoningen. In het geval er ook specifieke andere functies mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld detailhandel, dan wordt dat middels een aanduiding weergegeven.

78. De positie van het hoofdgebouw wordt middels een bouwvlak binnen de bestemming vastgelegd. Deze bouwvlakken variëren in diepte al naar gelang het type woning. Voor vrijstaande woningen bedraagt de diepte 15,00 meter, voor halfvrijstaande woningen 12,00 meter en voor aaneengebouwde woningen 10,00 meter. Is in de bestaande situatie sprake van een afwijkende bouwdiepte, dan wordt het bouwvlak aan deze afwijkende diepte aangepast. Voor de goothoogte van hoofdgebouwen wordt minimaal 3,50 meter opgenomen. Ook als in de bestaande situatie de goothoogte lager is.

79. Hoewel wij er naar streven dat de vast te stellen bestemmingsplannen zo veel mogelijk conserverende plannen zijn, is het ons inziens onmogelijk om een exacte herbestemming van de bestaande planologische mogelijkheden te bewerkstelligen nu wij willen komen tot één bestemmingsplan voor de stad Rhenen.

80. Wij hebben ernaar gestreefd bestaande bouwmassa's te bundelen in bouwblokken. Voor aaneengebouwde woningen heeft dit tot gevolg dat het bouwblok, zoals [reclamant g] terecht opmerkt over de gehele breedte kan worden bebouwd. Voor niet-aaneengebouwde woningen bepaalt artikel 25.2.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan dat de afstand van elk van de woningen, uitgezonderd aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2,50 meter mag bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

81. Wij delen het standpunt van [reclamant g] daarom niet dat het samentrekken van bouwblokken binnen de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zal leiden tot een verdichting van de bouwmassa over het gehele bouwvlak. Ook delen wij het standpunt van [reclamant g] niet dat het karakteristieke straatbeeld met deze wijze van bestemmen verloren zal gaan. Immers, de afstand van iedere woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,50 meter bedragen, of zoveel minder als de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens thans al minder is.

### b. *Verdiepen bouwblokken*

82. Zoals hierboven reeds aangegeven vloeit het verdiepen van de bouwblokken voort uit het bepaalde in de Nota van Uitgangspunten. Met het verdiepen van de bouwblokken willen wij een eenduidige regeling treffen voor alle gelijksoortige woningen in de Rhenense kernen.

83. Het standpunt van [reclamant g], dat met het verdiepen van de bouwblokken mogelijk uit het oogpunt van welstand ongewenste uitbreidingen van woningen ontstaan, delen wij niet. Immers, zodra er sprake is van een uitbreiding van de woning waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, zal moeten worden voldaan aan de redelijke eisen van welstand. De door [reclamant g] aangehaalde criteria uit de Welstandsnota, blijven daarom voor vergunningplichtige bouwwerken onverkort van toepassing.
84. De door [reclamant g] aangehaalde beperking van lichtinval als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden van woningen achten wij niet onvoorstelbaar. Wij zijn echter van mening dat dergelijke beperkingen thans ook al, al dan niet vergunningvrij, aan de orde kunnen zijn bij de uitbreiding van woningen of het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Wij zien in de opmerking van [reclamant g] daarom geen reden om de opgenomen bouwblokken aan te passen.

*c. Bouwhoogte tijdelijke units*

85. [reclamant g] merkt terecht op dat het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het plaatsen van tijdelijke woonunits in het kader van mantelzorg. Een tijdelijke woonunit kan echter alleen worden geplaatst, mits hiervoor door het college een binnenplanse afwijking overeenkomstig artikel 25.6.4 van de regels van het bestemmingsplan wordt verleend.
86. De maximale bouwhoogte van een tijdelijke woonunit bedraagt 4,00 meter. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit, zal het college moeten beoordelen of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Tevens moet worden voldaan aan de criteria uit artikel 25.6.4 sub a tot en met h uit de regels van het bestemmingsplan.
87. Het college zal derhalve per aanvraag beoordelen of de gevraagde tijdelijke woonunit voldoet aan de criteria. Hierbij zal ook de hoogte van de tijdelijke woonunit worden meegenomen. De maximale bouwhoogte van 4,00 meter is daarom geen recht dat automatisch wordt toegekend, maar een maatvoering welke in elk geval niet mag worden overschreden.

*d. Maatvoering bedrijfsbebouwing op Acacialaan 16*

88. In voorliggend bestemmingsplan is het gehele bedrijfsgebouw achter Acacialaan 16 voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte is bepaald op 3,00 meter en de maximale bouwhoogte is bepaald op 4,50 meter.
89. In het vigerende bestemmingsplan "Bruine Eng" heeft het bedrijfsgebouw dat grenst aan het Binnenhof een maximale goot- en bouwhoogte van 3,00 respectievelijk 4,50 meter. De maatvoering van dit bedrijfsgebouw is derhalve correct overgenomen.
90. [reclamant g] geeft aan dat dit bedrijfsgebouw een bestaande goothoogte heeft van 3,25 meter en verzoekt een maximale goothoogte toe te staan van 3,50 meter. Hoewel de gevraagde verhoging een geringe afwijking betreft van de bestaande feitelijke maatvoering, vinden wij het onwenselijk om aan het verzoek van [reclamant g] mee te werken. De noodzakelijkheid van de hogere maatvoering, alsmede het niet kunnen uitvoeren van de werkzaamheden binnen de bestaande maatvoering is ons inziens onvoldoende aangetoond. [reclamant g] kan ons, gelijktijdig met een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', vragen om af te wijken van de maatvoering van het bestemmingsplan, waarbij de 10%-afwijkingsbevoegdheid uit artikel 35, sub a dient te worden toegepast. Hierbij zal de noodzakelijkheid van de vergroting van de goothoogte alsmede de onmogelijkheid van de realisatie van de werkzaamheden binnen de bestaande goothoogte moeten worden aangetoond.

91. In het vigerende bestemmingsplan “Bruine Eng” heeft het bedrijfsgebouw welke is gelegen tussen de woning Acacialaan 16 en het bedrijfsgebouw aan het Binnenhof een maximale goot- en bouwhoogte van 5,00 respectievelijk 9,00 meter. Deze maatvoering is onjuist overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wij stellen daarom voor het tussengelegen bedrijfsgebouw op de verbeelding te voorzien van een nieuwe maatvoeringsaanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’, waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 5,00 meter en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 9,00 meter. Tevens stellen wij voor de bestaande maatvoeringsaanduiding van het tussengelegen bedrijfsgebouw te verwijderen, zodat deze enkel nog betrekking heeft op het bedrijfsgebouw welke grenst aan het Binnenhof.

*e. Bestemming Acacialaan 16 en achterliggende bedrijfsbebouwing*

92. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft de woning Acacialaan 16 de enkelbestemming Wonen gekregen, welke is voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Het opnemen van de bestemming Wonen betreft een omissie, omdat binnen de bestemming Wonen geen bedrijfswoningen mogelijk zijn en er thans sprake is van de bestemming Bedrijven. In zijn zienswijze geeft [reclamant g] aan in te kunnen stemmen met een bestemming Wonen op de woning Acacialaan 16, mits het achterliggende bedrijfsgebouw (eveneens) wordt voorzien van een woonbestemming, met eventueel de mogelijkheid van een kantoor aan huis.

93. Voorliggend bestemmingsplan beoogt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan, welke niet zijn voorzien in de vigerende bestemmingsplannen. De wens van [reclamant g] om het achterliggende bedrijfsgebouw te voorzien van een woonbestemming, nemen wij daarom niet over. Ons is immers thans niet duidelijk welke ruimtelijke consequenties een dergelijke bestemmingswijziging tot gevolg heeft en de planologische haalbaarheid van het verzoek is onvoldoende aangetoond. [reclamant g] kan ons in een separaat verzoek vragen om mee te werken aan de bestemmingswijziging van het achterliggende bedrijfsgebouw, waarbij de planologische haalbaarheid hiervan door hem moet worden aangetoond. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek zullen wij alle relevante omgevingsfactoren en de haalbaarheid tegen elkaar afwegen.

94. Wij stellen voor de vigerende planologische situatie, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan “Bruine Eng” te herstellen. Hiertoe stellen wij voor de woning Acacialaan 16 toe te voegen aan het bestemmingsvlak Bedrijf, welke thans al op de achterliggende bedrijfsbebouwing is opgenomen. De functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ kan hierbij in stand worden gelaten.

95. Tevens stellen wij voor het bouwvlak, welke thans is opgenomen voor de woningen Acacialaan 16 en 18, op te splitsen in twee bouwvlakken, waarbij het bouwvlak voor Acacialaan 18 wordt voorzien van een bouwaanduiding ‘twee aaneen’. Aan de beide bouwvlakken zal, ter vervanging van de bestaande maatvoeringsaanduiding, een nieuwe maatvoeringsaanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’ worden opgenomen, waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 6,50 meter en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 10,00 meter.

*f. Opnemen functieaanduiding ‘kantoor’*

96. [reclamant g] geeft aan dat hij op Acacialaan 16 zijn werkzaamheden als architect uitvoert. Om deze reden verzoekt hij een functieaanduiding ‘kantoor’ toe te voegen aan de bedrijfsbestemming.

97. Binnen de bestemming bedrijf is de uitoefening van werkzaamheden als architect, zonder aanvullende functieaanduiding, niet toegestaan. Omdat er reeds in het bestemmingsplan “Bruine Eng” sprake was van een bedrijfsbestemming en de bedrijfsactiviteiten met werkzaamheden als architect naar aard en omvang niet worden vergroot, kunnen wij instemmen met het toevoegen van een functieaan-

duiding 'kantoor' op de bedrijfsbestemming. Wij verwachten immers dat het toevoegen van een functieaanduiding 'kantoor' een minimale ruimtelijke impact heeft, mede omdat werkzaamheden als architect tevens als beroep aan huis binnen de bestemming Wonen is toegestaan.

98. Wij stellen daarom voor de verbeelding te wijzigen door aan de bestemming Bedrijf een functieaanduiding 'kantoor' te koppelen.

### **Conclusie**

99. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant g]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegronnd te verklaren voor de onderdelen: 'Maatvoering bedrijfsbebouwing op Acacialaan 16, voor wat betreft het tussenliggende bedrijfsgebouw', 'Bestemming Acacialaan 16 en achterliggende bedrijfsbebouwing, voor wat betreft de bestaande situatie' en 'Opnemen functieaanduiding 'kantoor''.
  - c. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen: 'Verbreden bouwblokken', 'Verdiepen bouwblokken', 'Bouwhoogte tijdelijke units', Maatvoering bedrijfsbebouwing op Acacialaan 16, voor wat betreft het bedrijfsgebouw grenzend aan het Binnenhof' en 'Bestemming Acacialaan 16, voor wat betreft de nieuwe voorgestelde situatie'.
100. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant g], te wijzigen voor:
- a. De verbeelding voor Acacialaan 16 door de bestaande maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' op het bouwblok binnen de bestaande bedrijfsbestemming te beperken tot het bedrijfsgebouw dat grenst aan het Binnenhof;
  - b. De verbeelding voor Acacialaan 16 door het tussengelegen bedrijfsgebouw te voorzien van een nieuwe maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 5,00 meter en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 9,00 meter;
  - c. De verbeelding door de woning Acacialaan 16 toe te voegen aan het bestemmingsvlak Bedrijf en het bouwblok van de bedrijfsbestemming door te trekken naar de woning, waarbij de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in stand wordt gelaten en een maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aan de bedrijfswoning wordt toegevoegd, waarbij de maximum goothoogte wordt bepaald op 6,50 meter en de maximum bouwhoogte wordt bepaald op 10,00 meter;
  - d. De verbeelding door aan de gehele, nieuwe bedrijfsbestemming de functieaanduiding 'kantoor' te koppelen;
  - e. De verbeelding door het bouwvlak, maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' en bouwaanduiding 'twee aaneen', welke thans zijn opgenomen voor de woningen Acacialaan 16 en 18 te beperken tot de woning Acacialaan 18.

## **h. (alg13/1382)**

ii.

### **Grond van de zienswijze**

101. [reclamant h] geeft in haar zienswijze de volgende grond:

- a. Verzocht wordt het bestemmingsplan voor het perceel Herenstraat 94 aan te passen, zodat meer flexibiliteit ontstaat voor de ontwikkeling van woonbebouwing. Er is in het verleden een bouwvergunning verleend voor de bouw van zes appartementen, waarvan enkel de halfverdiepte kelder is gerealiseerd. Thans is er meer vraag naar andere typen woningen. Om te voorkomen dat opnieuw een langdurige bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen, wordt verzocht tot het opnemen van een grote flexibiliteit in het plan. Aanvullend op de opgenomen bouwaanduiding 'gestapeld', wordt verzocht een bouwaanduiding 'twee-aaneen' op te nemen. Het aantal te realiseren woningen zal niet toenemen. Verder wordt gemotiveerd dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde aanvulling.

### **Ontvankelijkheid**

102. De zienswijze van [reclamant h], namens [betrokkene ii] is per fax ingediend en binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

### **Reactie op de grond van de zienswijze**

103. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is aangegeven, zullen wij hieronder een reactie geven.

#### *a. Toevoegen bouwaanduiding 'twee-aaneen' aan Herenstraat 94*

104. Voorliggend bestemmingsplan beoogt in beginsel geen verandering te brengen in de vigerende planologische regelingen. De vigerende bestemmingsplannen, verleende vrijstellingen, projectbesluiten en afwijkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan overeenkomstig de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Voor het perceel Herenstraat 94 is de verleende vrijstelling voor de realisatie van zes appartementen overgenomen in het bestemmingsplan.

105. Het bestemmingsplan is echter in beginsel ook het geëigende instrument om nieuwe ontwikkelingen in mogelijk te maken. Als een nieuwe ontwikkeling goed ruimtelijk wordt onderbouwd en de consequenties en ruimtelijke impact van de nieuwe ontwikkeling voor de omgeving duidelijk zijn, zou het ons inziens onredelijk zijn om vast te houden aan het conserverende karakter van voorliggend plan. Zeker wanneer sprake is van een verminderde impact op de omgeving.

106. In haar zienswijze geeft [reclamant h] een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke consequenties van de gevraagde toevoeging van een bouwaanduiding 'twee-aaneen' aan het bouwblok voor Herenstraat 94. Ons inziens wordt een helder inzicht gegeven in de mogelijke consequenties en is een toevoeging van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' ruimtelijk aanvaardbaar. Wij zijn van mening dat geen belangen onevenredig worden geschaad met het opnemen van een tweede bouwaanduiding. Tevens vinden wij het wenselijk om aan de flexibiliteitsbehoefte van [reclamant h] tegemoet te komen, nu de zienswijze goed ruimtelijk is onderbouwd. Bovendien zou een uitvoering van het plan in twee-onder-een-kapwoningen de ruimtelijke uitstraling van het plan ten goede kunnen komen, wanneer in de

forse bouwmassa van het appartementencomplex een visuele 'knip' wordt gemaakt door de uitvoering in twee keer twee twee-onder-een-kapwoningen.

107. Wij stellen daarom voor de verbeelding voor het perceel Herenstraat 94 te wijzigen door aan het bouwvlak een bouwaanduiding 'twee-aaneen' toe te voegen.
108. Overigens is op het perceel Herenstraat 94 in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien in een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Omdat er thans op het perceel nog geen woningen zijn gerealiseerd, zal derhalve, zonder toevoeging van een dergelijke maatvoeringsaanduiding, het bestaande aantal van 0 woningen ter plaatse mogen worden gerealiseerd. Het ontbreken van de maatvoeringsaanduiding betreft een omissie, omdat wij wel de 6 vergunde appartementen op het perceel willen toestaan. Wij stellen daarom voor de verbeelding voor het perceel Herenstraat 94 te wijzigen door aan het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen, waarbij het maximum aantal wooneenheden op 6 wordt vastgesteld.

### **Conclusie**

109. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant h], namens [betrokkene ij]:
  - a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Gegrond te verklaren.
110. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant h], namens [betrokkene ij], te wijzigen voor:
  - a. De verbeelding voor Herenstraat 94 door aan het bouwvlak een bouwaanduiding 'twee-aaneen' te koppelen;
  - b. De verbeelding voor Herenstraat 94 door aan het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te koppelen, waarbij het maximum aantal wooneenheden op 6 wordt vastgesteld

## ALGEHELE CONCLUSIE

111. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a], [reclamant b], [reclamant c] namens [betrokkene i], [reclamant d], [reclamant e], [reclamant f], [reclamant g], [reclamant h] namens [betrokkene ii] ontvankelijk te verklaren.
112. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant c] namens [betrokkene i], [reclamant d], [reclamant e], [reclamant f], [reclamant h] namens [betrokkene ii] gegrond te verklaren;
  - b. [reclamant a], [reclamant b], [reclamant g] gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
113. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:<sup>3</sup>
- a. De toelichting door de bestaande tekst van paragraaf 3.1 te verwijderen;
  - b. De toelichting door paragraaf 3.1 te voorzien van de volgende tekst: 'Rhenen ligt in de bocht van de Nederrijn en tegen de helling van de Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Rhenen twee keer verwoest (in 1940 en 1944) en na de oorlog weer opgebouwd. De landschappelijke inbedding, de eeuwenoude geschiedenis en de naoorlogse wederopbouw maken Rhenen anders dan 'conventionele' historische steden. Rhenen is een van de beste en gaafste voorbeelden van een wederopbouwkernel in Nederland. Ondanks de zware verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is de oude middeleeuwse stad herkenbaar gebleven. Het wederopbouwplan introduceerde moderne elementen, zoals een brede verkeersroute, maar had de historische context van Rhenen als uitgangspunt: de historische structuur bleef grotendeels intact, de vooroorlogse gebouwen werden zorgvuldig ingepast in het weefsel en de landschappelijke kwaliteiten werden in de openbare ruimte optimaal ingezet. De binnenstad zoals die nu is bestaat uit een aantal samenhangende onderdelen, elk met een (gedeeltelijk) eigen stedenbouwkundige logica.  
In Bijlage 3: "Cultuurhistorisch onderzoek binnenstad" wordt in hoofdstuk 1 een ontwikkelingsschets gegeven van de stad Rhenen. Achtereenvolgens worden beschreven de tijdsperiodes tot 1873: de ommuurde stad; 1873 – 1940: de groene stad; 1940 – 1965: de wederopbouwstad en 1965 tot heden: de groeiende stad. Voor de volledige cultuurhistorische beschrijving verwijzen wij naar de genoemde bijlage.'
  - c. De verbeelding voor Acacialaan 16 door de bestaande maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' op het bouwblok binnen de bestaande bedrijfsbestemming te beperken tot het bedrijfsgebouw dat grenst aan het Binnenhof;
  - d. De verbeelding voor Acacialaan 16 door het tussengelegen bedrijfsgebouw te voorzien van een nieuwe maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 5,00 meter en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 9,00 meter;

---

<sup>3</sup> Aanvullende wijziging Regels bij amendement PCR, aangenomen raad 28 mei 2013

- e. De verbeelding door de woning Acacialaan 16 toe te voegen aan het bestemmingsvlak Bedrijf en het bouwblok van de bedrijfsbestemming door te trekken naar de woning, waarbij de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in stand wordt gelaten en een maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aan de bedrijfswoning wordt toegevoegd, waarbij de maximum goothoogte wordt bepaald op 6,50 meter en de maximum bouwhoogte wordt bepaald op 10,00 meter;
- f. De verbeelding door aan de gehele, nieuwe bedrijfsbestemming de functieaanduiding 'kantoor' te koppelen;
- g. De verbeelding door het bouwvlak, maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' en bouwaanduiding 'twee aaneen', welke thans zijn opgenomen voor de woningen Acacialaan 16 en 18 te beperken tot de woning Acacialaan 18. De verbeelding door op het perceel Bergweg 14 het bouwvlak in noordwestelijke richting te vergroten met 5,6 meter.
- h. De verbeelding door een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie E, nummer 3586, gelegen naast Cuneralaan 1a met een oppervlakte van 46m<sup>2</sup>, dat thans is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied te bestemmen met de bestemming Wonen;
- i. De verbeelding voor Herenstraat 94 door aan het bouwblok een bouwaanduiding 'twee aaneen' te koppelen.
- j. De verbeelding voor Herenstraat 94 door aan het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te koppelen, waarbij het maximum aantal wooneenheden op 6 wordt vastgesteld.
- k. De verbeelding door aan het perceel Herenstraat 98 de een functieaanduiding 'praktijkruimte' toe te voegen.
- l. De verbeelding door op het bouwvlak achter Nieuwe Veenendaalseweg 196 de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aan te passen, waarbij de maximum goothoogte wordt bepaald op 3,70 meter en de maximale bouwhoogte eveneens wordt bepaald op 3,70 meter.<sup>4</sup>
- m. De verbeelding door aan het bouwvlak van het perceel Zuidwal 22 een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen, waarbij het maximum aantal woningen op 4 wordt bepaald.

---

<sup>4</sup> Gewijzigd bij amendement VVD, aangenomen raad 28 mei 2013