

Locatie: Rhenen – Utrechtsestraatweg (naast 21)
Betreft: **Verslag informatiebijeenkomst buurtbewoners d.d. 28-01-2020**
Bijeenkomst: De Koning van Denemarken te Rhenen, 19:30 - 20:30 uur
Verslag: Van Swaay Projectontwikkeling
Datum verslag: 30-01-2020

Sjoerd Kleppe van Van Swaay Projectontwikkeling heet iedereen van harte welkom.

De presentatie bestaat uit de volgende agendapunten:

1. Rol Van Swaay namens de heer Mol
2. Doel bijeenkomst = informeren buurtbewoners over de onderwerpen
 - Ontwerp villa / inrichting perceel
 - Aanpassing bestemmingsplan naar wonen
 - Voorlopige planning
3. Reacties en vragen
4. Afsluiting

De presentatie is als bijlage bij het verslag toegevoegd. Na afloop van de presentatie is er ruimte om vragen te stellen en opmerkingen en reacties te geven op het gepresenteerde plan. Het verslag van deze treft u hieronder aan.

Vragen, opmerkingen en reacties van aanwezigen:

1. Is bekend wie er komt te wonen?
Antwoord: Ja, dat is bekend. Kleppe geeft echter geen naam van toekomstige bewoners i.v.m. privacy gevoelige informatie. Het enige wat hierover medegedeeld word is dat het een dorpsgenoot betreft.
2. Kunt u extra uitleg geven over de gang van zaken bij de gemeente Rhenen m.b.t. vaststellen Ontwerp-Bestemmingsplan en Bestemmingsplan?
Antwoord: Kleppe licht de standaard procedure rondom bestemmingsplanwijziging toe. De gemeente Rhenen wil medewerking verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan waarmee de mogelijkheid word gecreëerd om 1 woning te realiseren. Hierop maakt een buurtbewoner de opmerking dat dit een principebesluit is van de gemeente.
In het verleden is er namens de heer Mol een verzoek tot wijzigen bestemmingsplan ingediend. Daarna is een Voorontwerp Bestemmingsplan opgesteld met diverse onderzoeksrapporten. De uitkomsten van die rapporten en reacties van instanties worden momenteel verwerkt in het concept-ontwerp-Bestemmingsplan, dat binnenkort wordt beoordeeld door de gemeente. Voldoen de stukken aan de eerder vastgelegde voorwaarden dan neemt B&W een vaststellingsbesluit, later gevolgd door een raadsbesluit. Deze gemeentelijke besluiten worden gepubliceerd in de lokale media en via de website van de gemeente.
3. Komt er inzicht in de dialoog tussen gemeente en Van Swaay Projectontwikkeling?
Antwoord: Nee. De partij die verzoekt om wijziging bestemmingsplan zorgt voor het bestemmingsplan en het doorvoeren van de vereiste aanpassingen. De gemeente toetst vervolgens of alles inhoudelijk voldoet en neemt een besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit en het bestemmingsplan zelf -met alle bijbehorende stukken- zijn openbare documenten.

4. Krijgen de omwonenden een kopie van het ontwerpbestemmingsplan?
Antwoord: Kleppe geeft aan dat dit openbaar gepubliceerd wordt en opvraagbaar is via de gemeentelijke website. Van Swaay beschikt te zijner tijd ook over alle informatie, dus indien gewenst kunt u het ontwerpbestemmingsplan via Van Swaay krijgen. U kunt daarvoor dan contact opnemen met Kleppe.
5. Enkele opmerkingen van omwonenden:
- 1) De bewoner van Utrechtsestraatweg 25 merkt op dat de villa niet boven de weg uitkomt, het ontwerp prachtig vind, en geen probleem heeft met de bouw van de woning.
 - 2) De bewoner van 21 suggereert te stoppen met het plan vanwege het feit zij uitkijken op de woning. Hij verbaast zich over het feit dat langs de gehele Utrechtsestraatweg het uitzicht vol gebouwd wordt. Ondanks dat er op een lager gelegen niveau gebouwd wordt vind er verdichting plaats, waar hij het niet mee eens is.
 - 3) Een buurtbewoner merkt op dat zijn kinderen later ook ruimte moeten hebben om te kunnen wonen. En vind het plan goed passen in de ruimte.
 - 4) Buurtbewoner vind dat de visualisaties een fraai beeld geven van de nieuwe woning en dat het volume erg meevalt; "Je ziet geen baksteen en knap gedaan hoe de woning weggewerkt is".
6. In een vorige versie van het ontwerp zat een wandelpad tussen huisnummer 21 en de nieuwe woning. Wordt dat pad nog gerealiseerd?
Antwoord: Kleppe meldt dat wandelpad niet terugkomt in het voorliggende plan. De heer Mol voegt toe dat enkele buurtbewoners er geen behoefte aan hebben omdat men vooral vreest voor parkeeroverlast / foutparkeerders.
7. Wat word er in het bestemmingsplan vastgelegd?
Antwoord: Kleppe legt uit dat het bestemmingsplan zo word opgesteld dat het volume van de woning op deze manier gerealiseerd kan worden. Het maximale volume en bebouwingspercentage word normaliter vastgelegd in het bestemmingsplan.
8. Zijn de zwarte vlekken op de visualisaties zonnepanelen?
Antwoord: Waarschijnlijk wel. De nieuwe woning moet voldoen aan de huidige strenge eisen van energieverbruik en wordt sowieso gasloos.
9. Word het verslag eenzijdig vastgesteld?
Antwoord: Van Swaay zorgt voor een verslag van de bijeenkomst wat word gedeeld met de aanwezigen, gemeente Rhenen en architect. Deze bijeenkomst heeft verder geen status, anders dan het informeren van de buurtbewoners over de planvorming.
10. Op een van de eerste sheets staat een groot rood kader op de kavel; hoe zit dat?
Antwoord: Het rode kader is ingetekend als eigendom van de heer Mol. Een gedeelte krijgt woonbestemming en het overige gedeelte blijft de bestemming agrarisch boomkwekerij houden.
11. Hoe zit het met de toegang tot de kavel vanaf de Utrechtsestraatweg?
Antwoord: De heer Mol geeft aan dat er een keuze is gemaakt zodat het verkochte kavel een eigen uitrit heeft op de Utrechtsestraatweg. Een uitrit over andermans terrein is ongewenst.

Kleppe bedankt een ieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit de bijeenkomst.

**Presentatie schetsplan
nieuwbouw villa
Utrechtsestraatweg Rhenen
tussen nr. 21 en 25**

Van Swaay
ONTWIKKELEN EN BOUWEN

1

Agenda

1. Welkom en voorstellen
2. Rol Van Swaay namens Mol
3. Doel = informeren buurtbewoners
 - Ontwerp villa / inrichting perceel
 - Aanpassing bestemmingsplan naar wonen
 - Voorlopige planning
4. Reacties en vragen?
5. Afsluiting

Van Swaay
ONTWIKKELEN EN BOUWEN

2

Even voorstellen

de heer P. (Piet) Mol, eigenaar locatie

Van Swaay Projectontwikkeling:

1. Michiel Krijgsman
2. Sjoerd Kleppe

3

Rol Van Swaay

- Aannemer bouw villa
- Voorbereidende werkzaamheden m.b.t. bestemmingsplan en omgevingsvergunning
- Afstemming gemeente Rhenen
- Verslag bijeenkomst 28-01-2020

4

Ontwerp villa / inrichting perceel

5

De locatie – eigendom kavel



6

De locatie - ligging



7

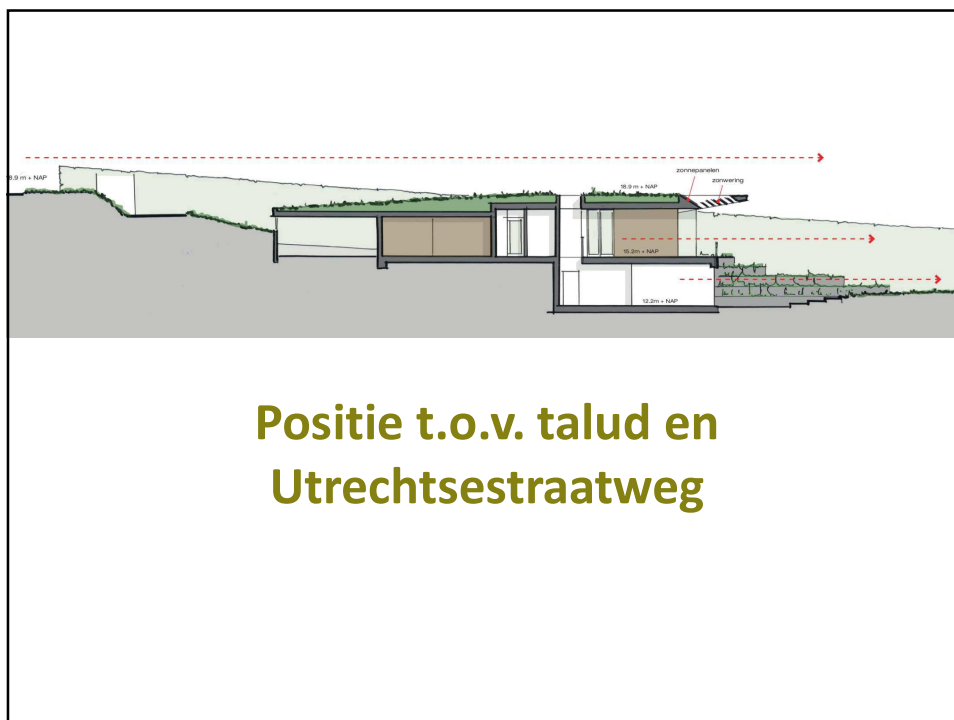
De locatie - ligging



8



9



10

Uitgangspunten Westeneng Architectuur BNA bij ontwerp villa

1. Uitzicht, uitzicht, uitzicht!
2. Helling van het terrein gebruiken
3. Villa wordt echt onderdeel van de helling (souterrain in talud + groen dak)
4. Alles gericht op het zuiden = panoramisch vrij uitzicht vanuit de villa en vanaf de Utrechtsestraatweg op de Palmerswaard

11



Aanzicht vanaf woningen Utrechtsestraatweg

12



**Aanzicht vanaf Utrechtsestraatweg
(vanuit Remmerden)**

13



Vogelvlucht richting Utrechtsestraatweg

14



Vanuit tuin richting Utrechtsestraatweg

15

Aanpassing bestemmingsplan naar wonen

1. Actualiseren Voorontwerp Bestemmingsplan
2. Verwerken eerdere reacties
3. Toevoegen en verwerken diverse uitgevoerde onderzoeken

16

Voorlopige planning

1. Aanpassen naar ontwerp-bestemmingsplan = feb. 2020
2. Beoordeling gemeente en overige instanties
3. Vaststellen ontwerp-bestemmingsplan = april 2020
4. Vaststellen bestemmingsplan = zomer 2020
5. Omgevingsvergunning bouwen = zomer 2020
6. Bouwperiode ca. 6 maanden

17

Reacties en vragen?



18



19

Verslag

1. Besproken onderwerpen
2. Beantwoording vragen (voor zover mogelijk)
3. Over ca. één week versturen

Van Swicliy
ONTWIKKELEN EN BOUWEN

20

Afsluiting

Bedankt voor uw komst
en wel thuis!

Nog vragen?
mail aan Sjoerd Kleppe
sk@vanswaay.com

Van Swaay
ONTWIKKELEN EN BOUWEN