

Rhenen, 30 maart 2018

B&W Rhenen

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Verlengde Oude Veenendaalseweg

Geacht college,

Momenteel ligt het opgenoemde ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Hierbij stuur ik u mijn zienswijze hierop, met het verzoek het ontwerp conform aan te passen.

- Inderdaad is omstreeks het jaar 2000 door u een bouwvergunning verleend, waarvan geen gebruik is gemaakt. Ik begreep dat u deze vorig jaar hebt ingetrokken. Nu wilt u d.m.v. een bestemmingsplan de mogelijkheid bieden weer op deze locatie een woning te realiseren. Hierachter zit de eigenaar van Bergweg 2, die zijn woning te koop heeft staan en een deel van zijn tuin los als bouwperceel wil verkopen.

Maar dat kunt u toch ook opnieuw zonder een bestemmingsplanprocedure? Waarom volgt u nu toch de weg van een bestemmingsplanprocedure?

- De woning waarvoor u eerder vergunning verleende, had de volgende kenmerken:
 1. Woning
 - afmetingen 14,275 x 8,570 m, oppervlakte 122 m²
 - goothoogte 4,000 m, nokhoogte 6,390 m
 - inhoud 553 m³Het bestemmingsplan liet indertijd een maximale inhoud van 500 m³ toe; met de bevoegdheid van B&W dit met 10% te overschrijden wordt het maximum dus 550 m³.
 2. Bijgebouwen (garage)
 - afmetingen 7,590 x 3,653 m, oppervlakte 29 m²
 - goothoogte 2,600 m, nokhoogte 3,653 m
 - inhoud 91 m³
- Het bouwvlak in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan heeft een oppervlak van 19x11 m = 209 m²; De maximale goothoogte is 4,500 m en de maximale nokhoogte is 7,000 m;. Rekening houdend met wat dakoverstek kan een woning met een volume van ca. 1250 m³ gerealiseerd worden. Dat is MEER DAN HET DUBBELE Dan waarvoor u rond 2000 een bouwvergunning verleende.

Dit past absoluut niet in het beeld van de omgeving. U gelieve het bouwvlak te verkleinen en terug te gaan tot een maximaal volume van 550 m³, inclusief uw (eventuele) vrijstellingsbevoegdheid.

- Daarnaast laat het ontwerp bestemmingsplan bijgebouwen toe tot 150 m², een goothoogte van 3,300 m en een nokhoogte van 4,500 m. Dit kan tot een bouwvolume leiden van 585 m³ (zonder eventuele vrijstellingsbevoegdheden van B&W).

Ook dit gelieve u terug te brengen tot de proporties die rond 2000 waren toegestaan.

- U staat een bed & breakfast toe tot 5 vertrekken. Het aanhouden van een B&B past op geen enkele wijze in de omgeving. U gelieve deze mogelijkheid uit te sluiten.

- Er is op twee locaties een mogelijke inrit aangegeven. Dit leidt mij tot de gedachte dat hier mogelijk een verborgen agenda achter zit, te weten het splitsen van de kavel en het bouwvlak in twee woningen. In ieder geval is een dergelijke mogelijkheid in potentie aanwezig. Met mogelijk elk bijgebouwen tot 150 m² (585 m³) en de mogelijkheid van een B&B tot samen 10 vertrekken. Er kan dan een gigantisch bouwvolume ontstaan van in totaal $1650 = 2 \times 585 = 2220 \text{ m}^3$!

Dit is een schrikbeeld van de omgeving!

Het zou niet de eerste keer zijn dat een (plaatselijke) projectontwikkelaar aan de haal gaat met een bestemmingsplan zoals het ontwerp dat nu voor ligt en tot maximaal gewin, zonder geremd te worden door een geschikte plaatselijke inpassing, daar een of meerdere woningen gaat realiseren. En B&W heeft in het verleden al te vaak haar medewerking verleend voor dergelijke excapades.

Door het maximale afmetingen en bouwvolume van de woning, inclusief bijgebouwen, tot de oorspronkelijke proporties te verkleinen en één mogelijke inrit aan te wijzen, is de splitsing in twee woningen niet meer mogelijk.

- U hebt het bouwvlak enkele meters naar het zuiden verschoven; weg van de woning Bergweg 2 [REDACTED] die dit perceel los van zijn woning wil verkopen. Maar daarmee wordt de noordelijk gelegen woning [REDACTED] extra belast.

U gelieve het bouwvlak op de oorspronkelijke locatie te handhaven.

U kunt alle zorgen wegnemen door terug te gaan naar hetgeen waar u rond 2000 vergunning voor hebt gegeven. En dat is, volgens de opgenomen 'Aanleiding voor het bestemmingsplan', ook precies uw bedoeling.

Met vriendelijke groet,

