

nummer: 360537
contactpersoon: Martijn van Dee
telefoonnummer: 140317
datum: 18 april 2018
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan “Verlengde
Oude Veenendaalseweg”

In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Verlengde Oude Veenendaalseweg” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een woning op het perceel gelegen achter Bergweg 2 te Rhenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 februari 2018 tot en met woensdag 4 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

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

a. Reclamant A 1

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

a. Reclamant A

Gronden van de zienswijze

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

A. *Waarom een bestemmingsplanprocedure, dit is toch niet nodig?*

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 door middel van 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?

B. *Afmeting van de woning.*

De eerder verleende vergunning voorzag in een woning met een inhoudsmaat van 553 m³, gebaseerd op een afmeting van 14,275 meter bij 8,570 meter (122 m²) en een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6,39 meter. Het 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.

Naast deze woning is ook een bijgebouw vergund, deze had de afmeting van 7,590 meter bij 3,653 meter, (29 m²). De daarbij behorende goothoogte was 2,6 meter, de nokhoogte 3,653 meter (91 m³).

Het bouwvlak in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft een oppervlakte van 19 meter bij 11 meter, waardoor een oppervlakte ontstaat van 209 m². Rekening houdend met de maximale goothoogte van 4,5 meter, een nokhoogte van 7 meter en wat dakoverstek, kan een woning met een volume van ca 1250 m³ gerealiseerd worden. Dit is meer dan het dubbele dan waarvoor u rond 2000 een bouwvergunning verleende.

Daarnaast laat het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens bijgebouwen toe tot 150 m² met een goot van 3 meter en een nok van 4,5 meter. Dit kan tot een bouwvolume leiden van 583 m³ (zonder eventuele vrijstellingsbevoegdheden van B&W). Ook dit gelieve terug te brengen tot de proporties die rond 2000 waren toegestaan.

C. *Mogelijkheid van bed & breakfast*

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.

D. *Inritten*

Er is op de 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 de mogelijk elk bijgebouwen tot 150 m² en de mogelijkheid van een B & B tot samen 10 vertrekken. Er kan dan een gigantisch bouwvolume ontstaan van in totaal 2220 m³. 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 voorligt en tot maximaal gewin zonder geremd te worden door een geschikte plaatselijke inpassing, daar één of meerdere woningen gaat realiseren. En B&W heeft in het verleden al te vaak haar medewerking verleend voor dergelijk escapades

Door de 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.

E. *Verschuiving bouwvlak*

U hebt het bouwvlak enkele meters naar het zuiden verschoven; weg van de woning Bergweg 2b die dit perceel los van zijn woning wil verkopen. Maar daarmee wordt de noordelijke gelegen woning (verlengde Oude Veenendaalseweg 12) extra belast. U gelieve het bouwvlak op de oorspronkelijke locatie te handhaven.

F. *Algemeen*

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.

Ontvankelijkheid

Op 30 maart 2018 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. *Waarom een bestemmingsplanprocedure, dit is toch niet nodig*

U heeft gelijk, een bestemmingsplanherziening is niet noodzakelijk wanneer de initiatiefnemer exact dezelfde woning zou willen realiseren als de woning welke destijds vergund is. Bij het intrekken is namelijk enkel de bouwvergunning ingetrokken en niet de destijds verleende vrijstelling. Echter de initiatiefnemer heeft zelf niet de intentie om te bouwen en ziet daarom liever de woning als bouwrecht opgenomen in het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is om die reden dan ook opgesteld. Als gemeente hadden we het bouwrecht eigenlijk al mee moeten nemen bij het opstellen van het bestemmingsplan "Rhenen Stad 2012". Bij een dergelijk actualisatieplan worden immers alle bouwrechten opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat we dit destijds niet gedaan hebben, wordt nu een aparte procedure gevoerd.

B. *Afmeting van de woning*

Uw zienswijze over de oppervlakte kan in twee delen gedeeld worden. Enerzijds geeft u aan dat het bouwvlak van de woning te groot is. Anderzijds heeft u opmerkingen op de oppervlakte welke wordt geboden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken.

Zoals onder a al beschreven staat is dit bestemmingsplan opgesteld om een in het verleden afgegeven bouwrecht alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Normaal gesproken wordt er bij het opnemen van een bestaande woning in het bestemmingsplan gekeken naar de bestaande plattegrond, goot- en bouwhoogte. Een afronding naar boven van goot- en bouwhoogte is daarbij gebruikelijk. Ook het bouwvlak wordt vaak niet volledig strak om de woning neergelegd. Het opnemen van een rechthoekig of vierkant bouwvlak is gebruikelijk. Door deze werkwijze wordt er echter ook niet veel extra ruimte geboden.

In de voorliggende situatie is de destijds vergunde woning op deze manier vastgelegd. De maatvoering van de woning zoals u deze beschreven heeft, is de maatvoering van de woning zonder de aan de woning vastzittende kleine uitbouwjes. Wanneer deze uitbouwjes meegenomen worden in de maatvoering ontstaat een bouwvlak van circa 16,3 meter breed en 10,6 meter diep. Het opgenomen bouwvlak is 19 meter breed bij 11 meter diep. Naar aanleiding van bovenstaande zijn we van mening dat de diepte van het bouwvlak (11 meter) juist is opgenomen. De breedte van het bouwvlak, sluit niet aan op de destijds vergunde woning. Naar aanleiding van uw reactie zal het bouwvlak worden teruggebracht naar 17 meter. De nieuwe maatvoering van het bouwvlak is gezien de locatie en de woningen in de directe omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De opgenomen goot- en nokhoogte wijken niet veel af van de destijds verleende vergunning en zijn wat ons betreft ruimtelijk aanvaardbaar. De goothoogte zat op 4 meter en de nok op 6,39 meter. De verhoging (goot 4,5 meter en nok 7 meter) is ruimtelijk aanvaardbaar. Daarnaast is een verhoging van de goot- en bouwhoogte noodzakelijk wanneer je een vergelijkbaar gebouw in 1 bouwlaag met kap zou willen realiseren. Dit heeft te maken met eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012. De interne plafondhoogte van een verblijfsruimte is verhoogd met 20 cm tot 2,60 meter.

Daarnaast geeft u aan dat ook het aantal m2 ten behoeve van bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) te groot is. De in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering, waarbij afhankelijk van de grootte van het perceel tot maximaal 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden is ons standaard beleid. In 2015 heeft het college beleidsregels opgesteld onder welke voorwaarden afgeweken mag worden van geldende bestemmingsplannen voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij wonen. In elk nieuw bestemmingsplan wordt deze regeling standaard opgenomen. Er is geen reden om in dit geval deze regeling niet toe te passen. Wij zijn van mening dat doordat de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken gekoppeld is aan de maatvoering van het kadastrale perceel, er geen sprake is van een te grootte hoeveelheid bijbehorende bouwwerken op het perceel. Ook de daarbij behorende goot- en nokhoogte zijn standaard.

C. Mogelijkheid van bed & breakfast

De regeling met betrekking tot bed & breakfast is een standaard regeling die we bij alle woningen in de kernen van de gemeente Rhenen hanteren en zit op dit moment ook al in het bestemmingsplan "Rhenen Stad 2012". Het is derhalve niet meer dan logisch deze standaard regeling ook van toepassing te verklaren op deze woning. U draagt geen argumenten aan waarom dit niet zou passen in de omgeving.

D. Inritten

In het bestemmingsplan staat duidelijk beschreven dat er één inrit aangelegd moet worden. Er is echter een keuze uit twee locaties. Het is dus niet zo dat er twee inritten aangelegd moeten worden. Daarbij is in het bestemmingsplan duidelijk geregeld dat er op deze locatie maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden (zie artikel 3.1 bestemmingsomschrijving). Het splitsen van de woning is dus niet bij recht toegestaan. Dit betekent dat op dit perceel maximaal 1 keer het recht op 5 kamers voor bed & breakfast geldt. Ook mag er maximaal 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

E. Verschuiving bouwvlak

Het klopt dat de woning enkele meters naar het zuiden geschoven is. Ruimtelijk gezien vinden wij deze verschuiving acceptabel. De afstand van de nieuwe woning tot aan het perceel verlengde Oude Veenendaalseweg 12 bedraagt op de korte afstand nog circa 10 meter. De afstand tussen de nieuwe woning aan de Verlengde Oude Veenendaalseweg en de bestaande woning aan de verlengde Oude Veenendaalseweg 12 is nog groter. Zoals onder b al beschreven staat wordt de breedte van het bouwvlak teruggebracht van 19 naar 17 meter. Deze versmalling zal worden doorgevoerd aan de zijde van de woning verlengde Oude Veenendaalseweg 12, waardoor de minimale afstand tot het perceel wordt vergroot naar circa 12 meter.

F. Algemeen

Uit bovenstaande blijkt dat we deels met uw suggestie mee willen gaan. We zullen het bouwvlak iets versmallen. We zullen echter geen wijzigingen doorvoeren in de opgenomen goot- en nokhoogte, en de regeling omtrent de bijbehorende bouwwerken. Onder de hier bovenstaande punten is beschreven waarom deze punten niet worden aangepast.

Conclusie

De ingediende zienswijze is door ons op tijd ontvangen. De zienswijze is daarom inhoudelijk afgewogen. Dit heeft geresulteerd in een verandering van het bouwvlak. Dit zal worden verkleind van 19 meter breed naar 17 meter breed. De overige ingediende punten worden door ons niet gedeeld.