



nummer: Z - 1411502 – alg15/855/3
contactpersoon: Hugo Bartelink
telefoonnummer: 14 0317
datum: 13 april 2015
onderwerp: Commentaarnota
zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Rhenen,
Vogelenzang, oeverwoningen'

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Rhenen, Vogelenzang, Aanpassing oeverwoningen” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het geldende bestemmingsplan (“Rhenen, Vogelenzang”) schrijft voor de oeverwoningen aan de westzijde van de bestaande waterplas minimale afstanden voor ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bij de uitwerking is echter gebleken dat deze regeling de ontwerpvrijheid te veel beperkt, zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige noodzaak bestaat. Door middel van deze bestemmingsplanherziening wordt dus nu een ander ontwerp van de woningen mogelijk gemaakt.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 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.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. (alg14/7260), mede namens:..... 3
 - i. 3
 - ii. 3
 - iii. 3
 - iv. 3
 - v. 3
 - vi. 3
 - vii. 3
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens 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.

Verloop procedure

6. Op 22 januari 2014 hebben Bouwfonds Ontwikkeling b.v. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend om de regeling van het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de oeverwoningen aan te passen.
7. Op 29 oktober 2014 is de kennisgeving voornemen voorbereiden bestemmingsplan ex artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd in de Rhenense Betuwse Courant.
8. Op 18 november 2014 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan 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.
9. Op 19 november 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Vanuit het vooroverleg zijn er drie reacties (Provincie Utrecht, Gasunie en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) binnengekomen die geen aanleiding hebben gegeven het plan te wijzigen.
10. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 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.

(alg14/7260), mede namens:

- i.
- ii.
- iii.
- iv.
- v.
- vi.
- vii.

Gronden van de zienswijze

11. De zienswijze van [reclamant a] luidt als volgt:

Geacht College,

Het ontwerpbestemmingsplan “Rhenen, Vogelenzang, Aanpassing oeverwoningen” ligt van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 ter inzage voor het geven van zienswijzen. Graag maken wij gebruik van de geboden gelegenheid door het indienen van onze zienswijze.

Vigerende bestemmingsplan d.d. 24 januari 2012

Uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan Vogelenzang Rhenen is:

- open zichtlijnen op het Vogelenzangmeer vanaf de straten, die uitkomen bij het meer. Dit om visueel contact met het meer te waarborgen.

Ook voor de zijstraat Boomklever, waaraan ons appartementengebouw (nrs. 51 t/m 63) is gelegen, geldt dit. Het zicht op het meer vanaf de Boomklever dient gewaarborgd te worden en dus vrij te blijven.

In het ontwerp Bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang, aanpassing oeverwoningen d.d. 28 oktober 2014 hoofdstuk 2 zijn onder meer de volgende passages opgenomen:

*“Het gebied is nog niet bebouwd”; **opmerking 1:** wie de wijk niet kent, zou wellicht de indruk kunnen krijgen dat er nog geen woningen zijn gerealiseerd. Dit is inmiddels wel het geval.*

*“Ook is in het plan een onbebouwde zone opgenomen om ervoor te zorgen dat het zicht vanaf de woonwijk op de waterplas mogelijk blijft”; **opmerking 2:** vanaf een deel van de woonwijk, nl. de Tuinfluiter, vanuit de zijstraten Boomklever en Pimpelmees is het zicht op het meer aanmerkelijk geringer. Om reden van vrije zichtlijnen verdient het aanbeveling de onbebouwde zone te verdelen over de drie genoemde zijstraten.*

*“De openheid blijft namelijk geborgd door de bepaling in de bouwregels dat de afstand tussen de woningen minimaal 5 meter moet (blijven) bedragen”; **opmerking 3:** De openheid vanuit het bestaande appartementengebouw dreigt door de voorgestelde wijziging in gevaar te komen, zoals hierna is aangegeven.*

*“De aanpassing zal niet ten koste gaan van bestaande rechten van particuliere eigenaren...”; **opmerking 4:** er zijn inmiddels woningen gerealiseerd, waaronder ons appartementengebouw.*

Bij de aankoop van de appartementen is door de verkopende instantie uitdrukkelijk aangegeven dat ook het vrije zicht op het meer vanuit de appartementen blijft.

Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

In de nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan wordt bebouwing dichterbij of op de perceelgrens mogelijk gemaakt, mits de afstand tussen de oeverwoningen onderling 5 meter blijft bedragen.

Daarbij wordt geen uitzondering gemaakt voor de meest noordelijke perceelsgrens. Hierdoor wordt het mogelijk dat de meest noordelijke oeverwoning dicht bij het appartementencomplex wordt gebouwd, met als gevolg dat het vrije zicht vanaf de Boomklever en het vrije zicht op het meer vanuit de appartementen wordt aangetast.

Overige opmerkingen

Het noordelijke deel van de straat langs het meer (Rietgors) ligt dicht langs de oever. Daardoor dreigt de oeverlijn een flink stuk verplaatst te worden het meer in. Dit is voor ons een geheel nieuwe situatie, aangezien dit ten tijde van de aankoop van de appartementen niet bekend was. Het slaan van een damwand zou vanuit natuurhistorisch oogpunt een nadelig effect kunnen hebben op de oever en (schier) eilandje. Het terrein is een schuilplaats voor een aantal beschermende diersoorten waarvan de ijsvogel, (broedend) kleine karekiet en (broedend) ringslang het duidelijkst voorbeeld zijn. Om dit deel van het landschap zijn natuurhistorische waarde te laten behouden zou de damwand geruime afstand moeten houden van de rietkragen/eilandje. Ook zou het talud niet in de richting van het riet/eilandje moeten worden uitgebreid met het oogmerk om de rust van beschermde diersoorten zo min mogelijk te verstoren. Wij bevelen aan om advies hierover te vragen aan Het Utrechts Landschap

Het hiervoor genoemde vrije zicht wordt ernstig aangetast met als gevolg een waardevermindering van de appartementen.

Conclusie

Wij verzoeken u bovengenoemde ongewenste effecten te voorkomen door in de voorliggende bestemmingsplanwijziging te waarborgen dat er voldoende afstand tussen het appartementengebouw en de eerste oeverwoning wordt aangehouden. Er zal dan een bepaling dienen te worden opgenomen dat de meest noordelijke oeverwoning minimaal 5 meter vanaf de noordelijke perceelgrens gebouwd moet worden.

De damwand zal geruime afstand moeten houden van de rietkragen/eilandje om de rust van beschermde diersoorten te waarborgen.

Verder zou een deel van de onbebouwde zone verschoven kunnen worden ten gunste van een verantwoorde afstand tussen het appartementengebouw en de eerste te bouwen (noordelijke) oeverwoning.

Tot slot

Graag vertrouwen wij erop dat onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang, aanpassing oeverwoningen uw aandacht zal hebben. Wij zijn graag bereid onze zienswijze toe te lichten.

12. In de zienswijze van [reclamant a] herkennen we de volgende gronden:
- a. Door de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan kan de meest noordelijke oeverwoning dicht bij het appartementencomplex worden gebouwd, met als gevolg dat het vrije zicht vanaf de Boomklever en het vrije zicht op het meer vanuit de appartementen worden aangetast.
 - b. [reclamant a] vreest dat het slaan van een damwand vanuit natuurhistorisch oogpunt een nadelig effect heeft op de oever en het (schier)eilandje. Dit is voor de bewoners van het appartementencomplex een nieuwe situatie, aangezien dit ten tijde van de aankoop van de appartementen nog niet bekend was. Dit tast het vrije zicht vanuit de appartementen ernstig aan, met als gevolg waardevermindering.
 - c. [reclamant a] verzoekt om in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen dat de meest noordelijke oeverwoning minimaal 5 meter vanaf de noordelijke perceelgrens gebouwd moet worden. Daarnaast zou een deel van de onbebouwde zone verschoven kunnen worden ten gunste van een verantwoorde afstand tussen het appartementengebouw en de eerste te bouwen (noordelijke) oeverwoning.
 - d. Verder verzoekt [reclamant a] om de damwand op geruime afstand van de rietkragen/het eilandje op te richten om de rust van beschermde diersoorten te waarborgen.

Ontvankelijkheid

13. Op 22 december 2014 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

14. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Meest noordelijke woning dicht bij appartementencomplex

15. [reclamant a] stelt dat door voorliggend bestemmingsplan de meest noordelijke woning dicht bij het appartementencomplex kan worden opgericht, dit bestrijden wij. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ("Rhenen, Vogelenzang") vindt er namelijk geen wijziging plaats in de grootte en positionering van het bouwvlak, waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt wel de regeling waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt geregeld ("bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 2,5m aan beide zijden") door een regeling waarbij de afstand tot het hoofdgebouw op het naastgelegen bouwperceel wordt bepaald ("bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 5 m aan beide zijden").

16. De afstand tussen naast elkaar liggende oeverwoningen is zowel in het geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan dus minimaal 5 meter. In de geldende situatie moet echter, bij 5 meter tussenruimte, de perceelsgrens tussen twee oeverwoningen in het midden worden gelegd. Hierbij merken we op dat de perceelsgrenzen voor de oeverwoningen nog niet zijn bepaald. Gezien de geplande opzet van de oeverwoningen (zie afbeelding met conceptopzet hieronder) is het stedenbouwkundig onwenselijk de perceelsgrens in het midden tussen twee oeverwoningen te leggen.
17. De geplande woningen zijn namelijk gericht op het zuiden, waarbij de noordelijke gevel zonder gevelopeningen wordt opgericht. Door aanpassing van de regeling kan de perceelsgrens tussen twee woningen zo worden gelegd, dat het tussenliggende gedeelte toebehoort aan de meest noordelijke woning (die met het terras en de gevelopeningen op het zuiden gericht is).



Afbeelding: Impressie conceptopzet oeverwoningen (gezien vanuit het oosten, dus zuidkant links op de afbeelding)

18. De stedenbouwkundig supervisor (BDP.khandekar) voor de nieuwe wijk “Vogelenzang” heeft positief advies afgegeven op de voorliggende wijziging. In het advies geeft de supervisor het volgende aan:
19. *“Het voorstel om de tuinen volledig zuid te oriënteren en de gebouwen elke keer op de noordelijke kavelgrens te plaatsen, kan tevens een positieve bijdrage leveren. Het feit dat de ruimte tussen de woningen dan van een eigenaar is, biedt naast alle aanvullende spelregels, de veiligheid dat er geen erfafscheidingen tussen de tuinen geplaatst zullen worden. Tevens is het positief als het beheer per stuk talud tegelijk wordt uitgevoerd.”*
20. We benadrukken nogmaals dat er voor de oeverwoningen nog geen perceelsgrenzen zijn vastgelegd. Daarnaast merken we op dat perceelsgrenzen niet per definitie samen hoeven te vallen met bestemmingsvlakken. Ook in het geldende bestemmingsplan kan de meest noordelijke woning dus tegen de noordelijke grens van het bouwvlak worden opgericht (waarbij minimaal een strook van 2,5m in de bestemming “Groen” ook tot het perceel zou dienen te behoren).

b. Negatieve invloed damwand

21. De door [reclamant a] aangehaalde geplande damwand bevindt zich niet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, namelijk in het ten oosten gelegen meer (bestemming “Water” in het

bestemmingsplan “Rhenen, Vogelenzang”) . De voorgestelde aangepaste regeling (aanpassen van de regeling met betrekking tot de afstand tussen de oeverwoningen) heeft bovendien geen relatie met deze geplande damwand. Daarbij merken we op dat er voor het oprichten van een damwand te zijner tijd een omgevingsvergunningsprocedure gevolgd dient te worden.

c. Verzoek om verantwoorde afstand tussen het appartementencomplex en de eerste oeverwoning

22. Zoals in de paragrafen 15 t/m 20 is aangegeven, bestrijden wij de stelling dat de oeverwoningen dichterbij het appartementencomplex kunnen worden opgericht. De (ongewijzigde) afstand tussen het bouwvlak en het appartementencomplex (>10 meter) achten wij (wederom) stedenbouwkundig aanvaardbaar.

d. Verzoek om de damwand op geruime afstand op te richten

23. Zoals in paragraaf 21 reeds is aangegeven bevindt de geplande damwand zich niet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de aangehaalde geplande damwand zal nog een omgevingsvergunningsprocedure gevolgd dienen te worden.

Conclusie

24. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.
25. Wij stellen voor het bestemmingsplan:
- a. Ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.