



Z-116960 / alg12/4718

Nota beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst.

NL.IMRO.0340.BPZwijnsbergen-ON01

Commentaarnota naar aanleiding van twee ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het realiseren van drie vrijstaande woningen op het perceel Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst.

Inleiding

Het bestemmingsplan Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst is aangevraagd voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst.

Op 16 februari 2012 is het voorontwerpbestemming voor vooroverleg aangeboden aan Vitens, de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Op 12 maart 2012 heeft de provincie Utrecht aangegeven dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro. Van Vitens en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 april 2012 tot en met woensdag 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

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

1. [REDACTED] (verder te noemen reclamant 1);
Ontvangstdatum 24 mei 2012, registratienummer alg12/3430.
2. [REDACTED] (verder te noemen reclamant 2);
Ontvangstdatum 25 mei 2012, registratienummer alg12/3460.

Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van **Schuilenburg** (reclamant 1) en **Van Wijk** (reclamant 2) zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen

Hieronder worden de inhoudelijke punten uit de zienswijzen uiteen gezet. Aangezien de zienswijzen inhoudelijk overeenkomen worden deze niet afzonderlijk beantwoord. Het enige verschil tussen de ingediende zienswijzen is dat de zienswijze van [REDACTED] (reclamant 1) als bijlage een foto van het uitzicht bevat en de zienswijze van [REDACTED] (reclamant 2) hiernaar verwijst.

Zienswijzen [REDACTED] (reclamant 1) en [REDACTED] (reclamant 2)

- 1.1 Reclamanten zijn niet blij dat het uitzicht aan de achterzijde wordt weggenomen door drie huizen. Nu kijken ze uit over weilanden, akkers en bos en zien ze de lucht veranderen bij elk

weertype. Ze hebben hiervoor bewust gekozen bij het kopen van hun huis en krijgen nu burens in hun achtertuin. De gemeente Rhenen verkondigt vaak dat zij geen waarde hechten aan uitzicht bij een bepaalde afstand. Reclamanten willen erop wijzen dat de gemeente Rhenen ook bezwaar maakt tegen de gemeente Buren (aan de overkant van de Rijn) vanwege belemmering, vernieling van de schoonheid van Rhenen. Dat geldt dan ook voor de reclamanten.

- 1.2 Reclamanten merken op dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Uit de beschrijving van het plangebied blijkt dat *'langs Zwijsbergen sprake is van lintbebouwing die op meerdere plaatsen onderbroken wordt. In feite is sprake van kleine clusters van bebouwing, afgewisseld door groene ruimten die zicht bieden op het binnengebied'*. Door het toestaan van drie huizen wordt deze lintbebouwing verstoord, er ontstaat met de huizen ernaast een groot cluster, waar geen groene ruimten zijn. De gemeente Rhenen kijkt al af van de lintbebouwing, waarom geeft de gemeente dan toch toestemming om hier drie huizen op te bouwen? Als het uit praktische overwegingen is, omdat er drie eigenaren zijn, is dat geen reden tot het wijzigen van een bestemmingsplan.

Reclamanten willen dan ook, indien dit plan onverstoord toch door gaat, dat voldaan wordt aan het bestaande plangebied, dat betekent dat er maar maximaal 1 huis opgebouwd kan worden om aan de beschreven lintbebouwing van Zwijsbergen te voldoen. Hierdoor blijft de lintbebouwing van kleine clusters intact en er zijn groene ruimten tussendoor.

- 1.3 Reclamanten geven aan dat het advies van de Welstand en Monumenten Midden Nederland niet wordt opgevolgd. De Welstand geeft aan dat: *'de bouwhoogte van 10 meter ten opzichte van de aanwezige bebouwing fors is. Dit kan leiden tot massale bouwmassa's die zich niet goed voegen in het lint met de kleinschalige bebouwing. Ook slijbt het lint door de kleine open ruimtes tussen de woningen te veel dicht.'* De gemeente heeft een verlaging van de bouwhoogte niet overgenomen. Terwijl de Welstand toch nadrukkelijk wijst op het doorbreken van het plangebied, wat nu net een voorwaarde was voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Daarnaast schrokken reclamanten van het feit dat ook de Welstand spreekt over een massale bouwmassa, en dichtslippen van de kleine ruimten. Dat gebeurt er nu. Reclamanten willen dan ook, indien dit plan onverstoord toch door gaat, dat de bouwhoogte wordt aangepast, zodat wordt voldaan aan het welstandadvies en aan de beschreven lintbebouwing.

- 1.4 Reclamanten geven aan dat het Streekplan Utrecht 2005-2015 ook aangeeft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met ruimtegebruik, mede gelet op het feit dat het grenst aan de Utrechtse Heuvelrug. Een massale bouwmassa geeft geen invulling aan het landelijke landschap.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

Hieronder wordt inhoudelijk gereageerd op de inhoudelijke punten uit de zienswijzen.

Zienswijzen [REDACTED] (reclamant 1) en [REDACTED] (reclamant 2)

- ad 1.1 In de raadsvergadering van 23 september 2008 is de Stedenbouwkundige Structuurvisie Elst/Achterberg/Rhenen vastgesteld. In deze visie staan diverse woningbouwlocaties tot 2020 opgesomd. Één van deze locaties betreft 'De Vordel' in Elst, het gebied waarbinnen zich ook het perceel Zwijsbergen tussen 53 en 57 te Elst bevindt. De keuze voor 'De Vordel' komt voort uit de wens om binnen de bestaande linten en binnen de rode contour te bouwen met een gevarieerde woningbouw. Op 15 december 2009 is door de raad een amendement aangenomen om in 'De Vordel' slechts kleinschalige woningbouw te laten plaatsvinden. Hierop heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 maart 2011 het 'Beleid inbreidingslocaties Zwijsbergen in Elst (Utr.)' vastgesteld. Dit beleidsstuk reguleert de ontwikkeling van de woningbouwprojecten aan de Zwijsbergen. In dit beleidsstuk is de locatie Zwijsbergen tussen 53 en 57 opgenomen als een locatie waar maximaal een drietal wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Op basis van dit beleidsstuk zijn de op dat moment lopende principeverzoeken voor dit perceel beantwoord. Op 5 april 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders daarop besloten dat op het perceel Zwijsbergen tussen 53 en 57 te Elst maximaal 3 woningen ontwikkeld mogen worden, die voldoen aan de regels en voorwaarden uit het beleidsstuk.

Het aangevraagde bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in het 'Beleid inbreidingslocaties Zwijsbergen in Elst (Utr.)'. Dit beleidsstuk hanteert criteria uit het bestemmingsplan "Kern Elst" waardoor o.a. afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens blijven gewaarborgd.

Wij achten het aangevraagde bestemmingsplan planologisch aanvaardbaar, omdat ons inziens de locatie breed genoeg is om binnen het bestaande lint in de bebouwde kom een drietal woningen op te richten en omdat wordt voldaan aan de criteria van het beleidsstuk waardoor de maatvoering van de toekomstige woningen in overeenstemming is met het bestaande lint.

Daarbij is ons inziens het nadeel voor reclamanten in de vorm van uitzichtsverlies beperkt. De afstand tussen de (achterkant van de) percelen van reclamanten en het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is namelijk meer dan 150m. Bovendien is de afstand vanaf de achtergevel van de woningen van reclamanten tot de bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan ca. 225m.

- ad 1.2 In de huidige situatie is langs de Zwijsbergen inderdaad sprake van lintbebouwing die op meerdere plaatsen onderbroken wordt. Er is nu sprake van kleine clusters van bebouwing afgewisseld met groene ruimten die zicht bieden op het binnengebied. Met het opstellen van het 'Beleid inbreidingslocaties Zwijsbergen in Elst (Utr.)' (zie ook ad. 1.1) stuurt de gemeente Rhenen de ontwikkeling van woningen langs de Zwijsbergen. De lintbebouwing wordt ons inziens daarmee niet verstoord, maar juist afgemaakt. Het perceel achten wij voldoende breed om, conform het beleidsstuk, een drietal woningen in het lint toe te staan.
- ad 1.3 Het welstandsadvies van 29 november 2011 zegt het volgende: 'De keuze voor het afmaken van het lint met woningen ligt voor de hand en is een goede keuze'. Daarbij plaatst de welstandscommissie wel een aantal opmerkingen. De opmerkingen uit het welstandsadvies zijn op 21 december 2011 door de gemachtigde van de initiatiefnemer en de behandelend ambtenaar besproken met de welstandscommissie. Op basis van dit overleg is de afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast (dit was 2,5m en is nu 3m aan weerszijden). Daarnaast is in de toelichting op het bestemmingsplan aangegeven dat bij toetsing van de bouwplannen voor de woningen in beginsel uit dient te worden gegaan van een maximale voorgevelbreedte (in de rooilijn) van 8 m. Hiervan kan enkel worden afgeweken indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is (dit laatste ter toetsing door de welstandscommissie). Tijdens deze bespreking werd duidelijk dat de woningen voldoende waren gelimiteerd door de regels omtrent goothoogte, voorgevelbreedte en inhoud. De welstandscommissie achtte het aanpassen van de regel omtrent de bouwhoogte (zijnde 10 meter) daardoor niet meer nodig. Daarbij wijzen we erop dat het beleidsstuk in de voorwaarden de bouwhoogte niet beperkt (op basis van de aanvullende werking van de bouwverordening is de maximale hoogte van een woning dan 15 meter). Deze maten uit het beleidsstuk zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Kern Elst". Het opnemen van een maximale bouwhoogte van 10m in het bestemmingsplan is dus al een extra beperking ten opzichte van het beleidsstuk en ten opzichte van het bestemmingsplan "Kern Elst".
- ad 1.4 De provincie Utrecht heeft aangegeven dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro. Wij wijzen er daarbij op dat het perceel Zwijsbergen tussen 53 en 57 te Elst zich bevindt binnen de rode contour van Elst (Ut.) en daarmee met de ontwikkeling het provinciaal belang niet in het geding komt.

Advies

Voorgesteld wordt dat de gemeenteraad:

1. De ingediende zienswijzen van [REDACTED] (reclamant 1) en [REDACTED] (reclamant 2) ontvankelijk verklaart;
2. De ingediende zienswijzen van [REDACTED] (reclamant 1) en [REDACTED] (reclamant 2) ongegrond verklaart;
3. Het bestemmingsplan Zwijnsbergen tussen 53 en 57 te Elst ongewijzigd vast stelt.

Hugo Bartelink

13 juli 2012

De vet-cursief gedrukte teksten zullen bij digitale publicatie worden geanonimiseerd.