

Overzicht geadresseerden informatiebrief omwonenden Zwijnsbergen tussen 59a en 63 Elst

Zwijnsbergen	aan de bewoners van Zwijnsbergen 46 Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 57 Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 59 Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 59a Elst, tevens persoonlijk benaderd
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 63 Elst, tevens persoonlijk benaderd
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 65 Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 67 Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 67a Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 67b Elst
	aan de bewoners van Zwijnsbergen 69 Elst
Rijkstraatweg	aan de bewoners van Rijkstraatweg 173 Elst
	aan de bewoners van Rijkstraatweg 175 Elst
	aan de bewoners van Rijkstraatweg 177 Elst

Per datum 17 oktober 2017 zijn er door/namens de omwonenden naar aanleiding van de verstrekte informatiebrief d.d. 5 mei 2017 geen vragen/opmerkingen/bedenkingen bij IRP Bouwadvies BV kenbaar gemaakt.

Aan de bewoners van
Zwijnsbergen 46
3921 DX ELST

Renswoude, 5 mei 2017

Betreft: "Ontwikkeling kavels tussen Zwijnsbergen 59a en 63 in Elst"

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de ontwikkeling van de locatie tussen Zwijnsbergen 59a en 63 in Elst.

Inbreidingslocatie Zwijnsbergen Elst

Met het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.) heeft de gemeente Rhenen de ontwikkelingsbehoefte van woningbouwprojecten willen reguleren. In plaats van grootschalige woningbouwprojecten (De Vordel) heeft de gemeente besloten om uitsluitend mee te werken aan de ontwikkeling van kleinschalige woningbouwprojecten. In dit beleid zijn diverse inbreidingslocaties aangegeven met daarbij gestelde voorwaarden en bouwregels. De kavels tussen Zwijnsbergen 59a en 63 passen binnen dit Beleid. Inmiddels zijn er aan de Zwijnsbergen al enkele inbreidingslocaties gerealiseerd. Bijgaand treft u het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

Wat gaan wij doen?

In opdracht van de grondeigenaren van de 3 kavels tussen Zwijnsbergen 59a en 63 in Elst zijn wij momenteel bezig met de ontwikkeling van maximaal 3 woningen op de deze locatie. De eerste stap die wij hiertoe gaan zetten is de procedure opstarten voor de herziening van het bestemmingsplan.

Wanneer deze procedure succesvol is verlopen zal er een omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen worden aangevraagd. Hoe de woningen er exact uit komen te zien is op dit moment nog niet duidelijk, maar uiteraard zullen de woningen passen binnen de regels van het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.). Bijgaand treft u een voorlopige tekening met daarop aangegeven de desbetreffende kavels en de bebouwingsmogelijkheden.

Wanneer?

De verwachting is dat wij binnen enkele weken de procedure voor het herzien van het bestemmingsplan zullen gaan opstarten. Over de daadwerkelijk startdatum van de bouw van de woningen is momenteel nog niets bekend.

Heeft u vragen?

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben of een persoonlijke toelichting wensen, dan kunt u contact met mij opnemen op 06-54 26 26 15 of via de mail r.pater@irp-bouwadvies.nl

Met vriendelijke groet,

IRP Bouwadvies B.V.

ing. Ron Pater

Bijlage: Bestemmingsplankaart Zwijnsbergen 59a-63 d.d. 21-2-2017 status concept.
Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)



alg11/690

Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen in Elst (Utr.)

In de raadsvergadering van 23 september 2008 is de stedenbouwkundige structuurvisie Elst/Achterberg/Rhenen vastgesteld. In deze visie stonden diverse woningbouwlocaties tot 2020 opgesomd. Een van deze locaties betreft de Vordel in Elst (Utr.). Op 15 december 2009 is door de raad een amendement aangenomen om in De Vordel in Elst (Utr.) slechts kleinschalige woningbouw te laten plaatsvinden.

Voor verschillende locaties aan de Zwijnsbergen zijn initiatieven binnengekomen voor het realiseren van één of meerdere woningen. Om de ontwikkelingen van de woningbouwprojecten aan de Zwijnsbergen te reguleren is het wenselijk om hieraan voorwaarden te stellen.

Het Beleid inbreidingslocaties Zwijnsbergen legt geen verplichting tot invulling vast. Particuliere initiatieven zullen aan dit beleid getoetst worden. Voor de realisatie van woningen op de bestemmingsvlakken, zal nog wel een bestemmingsplanherziening- of omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden.

In het amendement is opgenomen dat particuliere initiatieven kunnen plaatsvinden aan de Zwijnsbergen, Veenendaalsestraatweg en de Rijksstraatweg. Voor de Veenendaalsestraatweg en de Rijksstraatweg is geen inbreidingsbeleid opgesteld, omdat op voorhand niet valt te zeggen welke locaties in deze straten voor inbreiding in aanmerking komen. Hier zal per initiatief een afweging gemaakt moeten worden.

1. Voorwaarden

- 1.1 Deze voorwaarden betreffen alleen inbreidingslocaties aan de Zwijnsbergen; voor inbreidingsverzoeken aan de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg gelden deze voorwaarden en regels niet.
- 1.2 Nieuwe woningbouw op de inbreidingslocaties aan de Zwijnsbergen is alleen toegestaan mits deze past binnen de bestemmingsvlakken Woongebied-1 (WG-1) of Woongebied-2 (WG-2) welke op de verbeelding, die onlosmakelijk met deze voorwaarden verbonden is, zijn aangegeven.
- 1.3 Woningbouw moet passen binnen de onder 2, 3 en 4, op bestemmingsplan Kern Elst gebaseerde, nadere eis, bouw- en, gebruiksregels.
- 1.4 Ieder bestemmingsvlak WG-1 of WG-2 kan alleen als geheel worden ontwikkeld, aan gedeeltelijke ontwikkeling van een bestemmingsvlak verlenen wij geen medewerking.

2. Bouwregels WG-1 en WG-2

- 2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluiten binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken worden gebouwd;
- 2.2 Per bestemmingsvlak mogen niet meer hoofdgebouwen worden gerealiseerd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- 2.3 Hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand en halfvrijstaand worden gebouwd;
- 2.4 De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,50 m;
- 2.5 Met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Woning categorie	Min. breedte bouwperceel	Min. breedte hoofdgebouw	Min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale dakhelling	Inhoud won. min. max.
Vrijstaand	12,00 m ¹	6,00 m ¹	2,50 m ¹	65°	250m ³ 800m ³
Halfvrijstaand	8,50 m ¹	6,00 m ¹	2,00 m ¹	65°	250m ³ 800m ³

- 2.6 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:
 - a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter 1,00m achter het verlengde van de voor-gevel worden gebouwd;

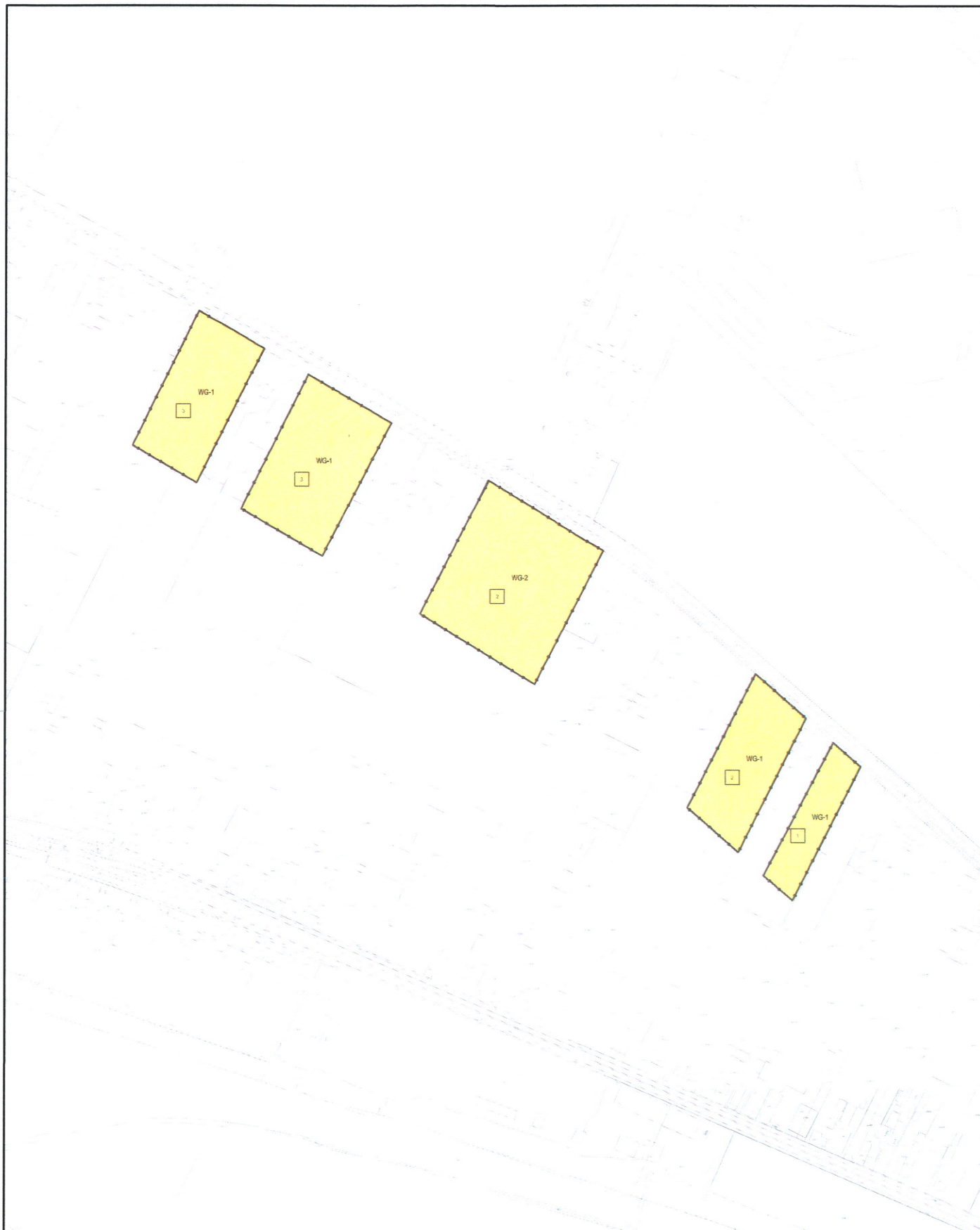
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25% van het kadastrale perceel behorend bij de woning of 25% van de bestemming Woongebied-1 (WG-1) of Woongebied-2 (WG-2) bedragen, met een maximum van 125m²;
- c. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,00m en 4,50m bedragen.

3. Gebruiksregel WG-1 en WG-2

- 3.1 Per bestemmingsvlak zijn niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

4. Nadere eis WG-2

- 4.1 Binnen de bestemming Woongebied-2 (WG-2) moet een strook haaks op de Zwijnsbergen worden vrijgehouden van bebouwing met een breedte van minimaal 5.00m.



Legenda

	Plangebied		Maximaal aantal wooneenheden
	Woongebied-1		Woongebied-2

Inbreidingslocaties Zwijnsbergen

Project

Bezoekadres :
NieuweVeenendaalseweg 75
3911 MG Rhenen

Postadres
Postbus 201
3910 AE Rhenen

tel.nr. : 0317 - 681 681
fax.nr. : 0317 - 617 064
E-mail: info@rhenen.nl

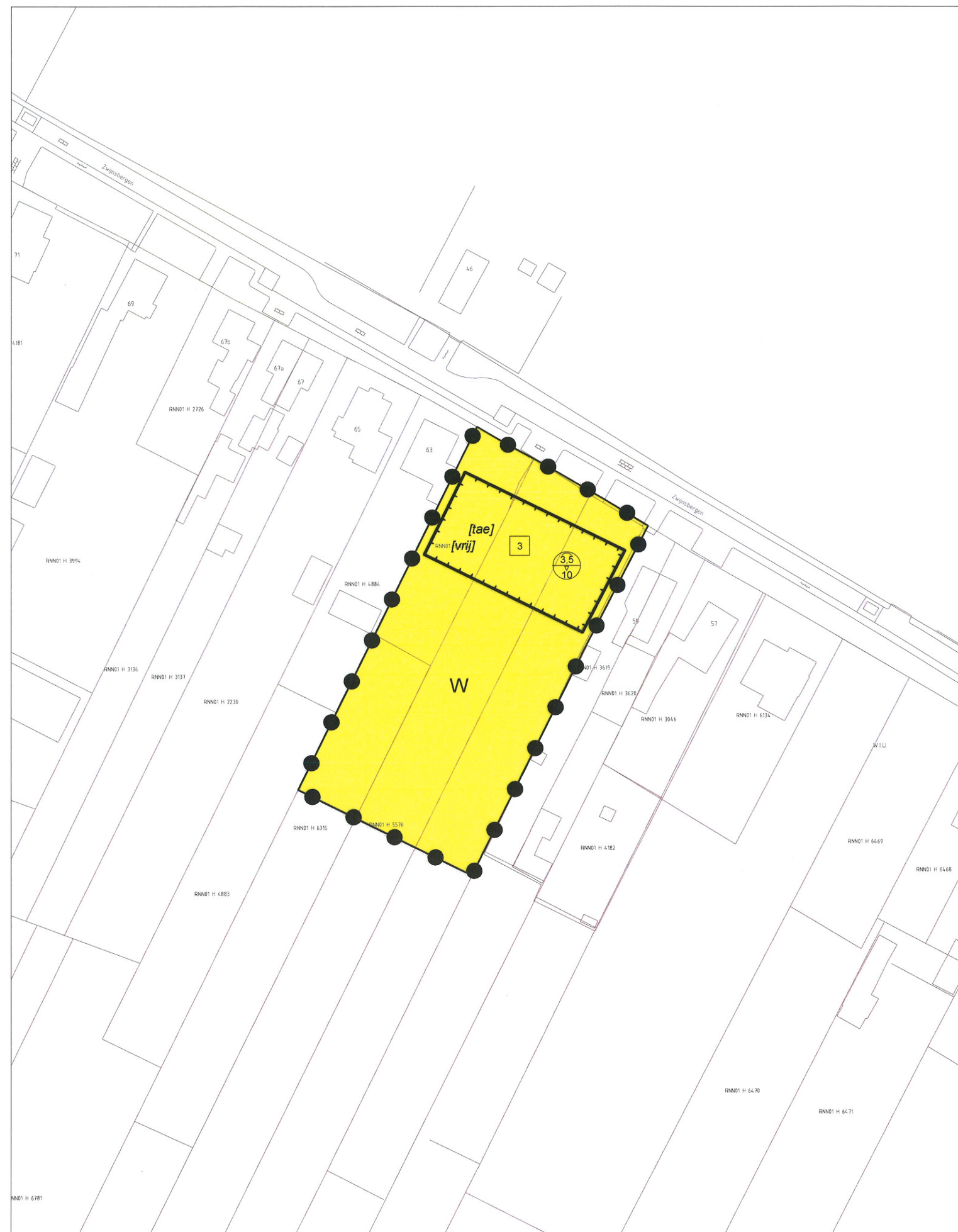
Tekeninggegevens

Datum : 14-12-2010
Getekend : BMB-S

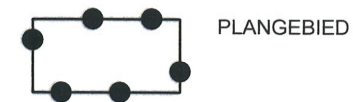
Schaal : 1 : 2.000

Tekening nummer :

1



PLANGEBIED



VERKLARINGEN



BESTEMMINGEN

- bestemmingen
- ART. 3 Wonen
- bouwvlak bouwvlak
- bouwaanduidingen
- twee-aaneen
- vrijstaand
- maatvoering
- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

CONCEPT

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Zwijnsbergen 59a-63

STARTDATUM FEBRUARI 2017

STATUS

DATUM

BESLUITNR.

FORMAAT A3

PC-CODE 090-092

REF. TEK. J-H

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

PLANSTATUS	verbeelding	
Concept		
PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.0340.BPZwijnsbergen63-CO01	1:1000	21-02-2017