



Z-105186 – alg12/293/2

Nota beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan De Springplank, Rhenen.

NL.IMRO.0340.BPDeSpringplank-ON01

Commentaarnota naar aanleiding van twee ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan De Springplank met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het realiseren van woningen en mogelijk appartementen op het terrein van De Springplank, hoek Groeneweg en Platanenlaan in Rhenen.

Inleiding

Het bestemmingsplan De Springplank vloeit voort uit de gemeentelijke plannen met de locatie De Springplank, waarin wordt voorzien in de realisatie van een nieuwe school en woningbouw op de hoek van de Groeneweg en Platanenlaan in Rhenen.

Op 7 juli 2011 is het voorontwerpprojectbesluit voor vooroverleg aangeboden aan Vitens en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Op 18 juli 2011 heeft Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden positief geadviseerd op het plan. Daarbij adviseert het Hoogheemraadschap om in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Wonen en Woongebied specifiek een omschrijving op te nemen voor de voorzieningen ten behoeve van wateropvang, -afvoer, en -verwerking. Op 27 juli 2011 heeft Vitens aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben op het plan.

De vooroverlegreactie van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft aanleiding gegeven tot het wijzigen van de artikelen 3.1 en 4.1. Aan deze artikelen is de volgende tekst toegevoegd: Artikel 3.1.g en artikel 4.1.g 'voorzieningen voor de waterhuishouding, infiltratie en ondergrondse waterberging'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 1 december 2011 tot en met woensdag 11 januari 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. Ontvangstdatum 11 januari 2012, registratienummer alg12/260.
2. (verder te noemen reclamant 2);
Ontvangstdatum 11 januari 2012, registratienummer alg12/235.

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

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van _____ en _____ (reclamant 2) zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Hoewel de ontvangststempel op de zienswijze van _____ (reclamant 2) aangeeft dat de zienswijze op 12 januari 2012 is binnengekomen, is de zienswijze op 11 januari 2012 op het gemeentehuis afgegeven.

Inhoud van de zienswijzen

Hieronder worden de inhoudelijke punten uit de zienswijzen uiteen gezet.

Zienswijze

- 1.1 ziet de locatie als de ideale locatie voor startersappartementen. De genoemde appartementen van 85 en 95m² zijn naar de mening van al ruim vertegenwoordigd in Rhenen. Het aanbod startersappartementen in de koopsector is zeer klein. Binnen het gestelde bouwvolume ziet mogelijkheden om een ander type (kleinere) appartementen te realiseren.

Zienswijze (reclamant 2)

- 2.1 In eerder gepresenteerde plannen uit 2008 werd uitgegaan van een absolute hoogte die voor beide bouwhoogten ter plaatse van de bouwaanduiding 'sba-ha1' en 'sba-ha2' gelijk zouden zijn en die niet hoger zouden zijn dan de woningen in de Platanenlaan. Dit zou worden bereikt doordat het maaiveld ter plaatse van 'sba-ha2' circa 3 meter lager zou liggen dan dat ter plaatse van 'sba-ha1'. Dit zou tevens betekenen dat het maaiveld ter plaatse van 'sba-ha1' 1 meter lager ligt dan de woningen in de Platanenlaan. (reclamant 2) vindt dit in de huidige plannen niet terug.
- Op de locatie past naar mening van (reclamant 2) niet dat de absolute hoogte van de gebouwen hoger is dan de gebouwen die direct aangrenzend zijn. Daarnaast vindt (reclamant 2) het vreemd dat een gebouw dat lager op de helling staat in absolute zin hoger is dan het gebouw dat hoger op de helling staat. Graag ziet (reclamant 2) een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan waarbij duidelijk wordt vermeld dat het maaiveld van de locatie ter plaatse van 'sba-ha1' 1 meter lager ligt dan de woningen aan de Platanenlaan en dat het maaiveld van de locatie ter plaatse van 'sba-ha2' daar weer 3 meter onder ligt.
- 2.2 Graag zou (reclamant 2) opgenomen zien dat de lichthinder van de parkeerplaats richting de aangrenzende bewoning beperkt zal worden, door de lichtuitstraling naar boven te minimaliseren.
- 2.3 (reclamant 2) zou graag zien dat tijdens de bouwactiviteiten de lichtoverlast richting omliggende huizen beperkt wordt.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

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

Zienswijze

- ad 1.1 In de bestemming Woongebied is onder andere het realiseren van maximaal 16 appartementen mogelijk. In de toelichting wordt genoemd dat de appartementen maximaal 85 en 95m² groot worden. Wij zijn van mening dat met de realisatie van de 16 appartementen een goede invulling wordt gegeven aan de bestemming Woongebied.

In de huidige fase waarin het plan voor woningbouw op de locatie van De Springplank zich bevindt willen wij diverse opties voor invulling van deze bestemming openhouden. Met het bestemmingsplan willen wij het stedenbouwkundige kader vastleggen, welke te zijner tijd in een concreet plan uitgewerkt moet worden. Wij zien de opmerking van daarom ook als signaal vanuit de markt dat een andere invulling voor de locatie ook mogelijk is.

Wij zijn bereid het plan aan te passen aan de zienswijze van reclamant. Hiertoe willen wij de volgende binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opnemen:

Art. 4.5 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.3.a voor een groter aantal maximum aan gestapelde woningen, mits
- b. de afwijking niet leidt tot een overschrijding van de aangegeven bouwgrenzen en hoogtematen;
- c. de afwijking nodig is voor het realiseren van kleinere woningen, indien hier vanuit volkshuisvestelijk oogpunt behoefte aan bestaat;

- d. de afwijking niet leidt tot een overschrijding van grenzen van de aanduiding 'parkeerterrein' met parkeerplaatsen; eventuele extra parkeerplaatsen moeten onder het appartementengebouw gerealiseerd worden.

Zienswijze (reclamant 2)

ad 2.1 Als gevolg van de hoogteverschillen in het terrein van De Springplank is het niet mogelijk om nu al aan te geven wat de exacte hoogte van de bebouwing gaat worden. Wel kunnen wij aangeven dat per gebouw een peil wordt berekend aan de hand van de gemiddelde hoogte van het afgevoerde terrein ter hoogte van de voorgevel (art. 2.7.a). Omdat de appartementen uitsluitend in één appartementengebouw mogen worden gerealiseerd (art. 4.2.3.b), zal er bij dit gebouw slechts één peilmaat gelden. Door (reclamant 2) wordt aangegeven dat de peilmaat ter hoogte van de bouwaanduiding 'sba-ha1' moet verschillen van de peilmaat ter hoogte van de bouwaanduiding 'sba-ha2' om een gelijke absolute hoogte van de beide bouwdelen te krijgen. Wij willen juist bereiken dat er differentiatie ontstaat in de bouwhoogte van het appartementengebouw. Om deze reden hebben wij de verschillende hoogteaanwijzingen opgenomen.

Wij sluiten niet uit dat de hoogte van een mogelijk appartementengebouw de absolute hoogte van de woning van (reclamant 2) overschrijdt. Door de aanzienlijke verschillen in terrein hoogte verwachten wij dat het absolute hoogteverschil tussen de beide gebouwen gering zal zijn. Indien aan de bestemming Woongebied invulling wordt gegeven met grondgebonden woningen, verwachten wij geen overschrijding van de absolute bouwhoogte van de woning van (reclamant 2). Immers, grondgebonden woningen mogen maximaal 11.00m hoog worden.

ad 2.2 De parkeerplaats ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zal alleen worden gerealiseerd als op de bestemming Woongebied appartementen gerealiseerd gaan worden. In de huidige fase waarin het plan voor woningbouw op de locatie van De Springplank zich bevindt hebben wij diverse opties voor invulling van deze bestemming open gehouden. Of er op deze locatie appartementen gerealiseerd zullen gaan worden, is dus nog niet bekend.

Zodra de invulling van de bestemming Woongebied bekend is, zal ook bekend worden hoe het terrein ingericht zal worden. Hierbij zal ook eventuele verlichting op het achterterrein worden meegenomen. Wij zullen te zijner tijd aan de ontwikkelaar vragen om rekening te houden met de zienswijze van (reclamant 2) bij de inrichting van het achterterrein en het plaatsen van eventuele verlichting.

ad 2.3 Wij zullen met de uitvoerders van de nieuwbouw van De Springplank en van de woningen afspraken maken over het gebruik van verlichting tijdens de bouwwerkzaamheden. Wij zullen hierbij het verzoek van (reclamant 2) meenemen om de lichtoverlast naar omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken.

Advies

Voorgesteld wordt dat de gemeenteraad:

1. De ingediende zienswijzen van en (reclamant 2) ontvankelijk verklaart;
- 2.a De ingediende zienswijze van gegrond verklaart;
- 2.b De zienswijze van (reclamant 2) ongegrond verklaart;
3. Het bestemmingsplan De Springplank gewijzigd vast te stellen.

Bart Brandenburg-Stroo

24 januari 2012

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

3-2-2012

RE: Betr.: RE: bestemmingsplan Springplanklocatie

Van
Aan Bea van Egmond
Cc Brandenburg, Bart
Datum 11 januari 2012 21:59:19

Beste mevrouw Van Egmond en heer Brandenburg,

Op 6 januari 2012 hebben wij, per mail, onze visie uiteen gezet op het ontwerp bestemmingsplan De Springplank.

Deze mail willen wij indienen als zienswijze op het genoemde ontwerp bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

3-2-2012

Van: Bea van Egmond [mailto:bea.van.egmond@rhenen.nl]
Verzonden: woensdag 11 januari 2012 15:18
Aan:
CC: Brandenburg, Bart
Onderwerp: Betr.: RE: bestemmingsplan Springplanklocatie

Beste

Hartelijk dank voor het uiteenzetten van uw visie op het ontwerpbestemmingsplan van de Springplanklocatie. Zoals telefonisch besproken verneem ik graag voor vanavond 12.00 uur of u uw mail van 6 januari (zie onderstaand) wilt indienen als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. U kunt uw antwoord per mail sturen naar mij en mijn collega Bart Brandenburg. Zijn mailadres is bart.brandenburg@rhenen.nl.

Vriendelijke groet,

Bea van Egmond

Gemeente Rhenen

Projectleider

Tel. 0317-681733

aanwezig op maandag, woensdag en donderdagochtend

>>>

> 1/6/2012 11:04 >>>

Geachte mevrouw Van Egmond,

Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat er bepalingen in het bestemmingsplan De Springplank zijn opgenomen die een toekomstige herontwikkeling negatief kunnen beïnvloeden.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijkt onze visie slechts af op enkele punten, te weten:

Doelgroep: wij zien de locatie als ideale locatie voor startersappartementen in een lage prijsklasse. De genoemde appartementen van 85 en 95 m² zijn in onze ogen al ruim vertegenwoordigd in Rhenen (zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw). Het aanbod startersappartementen in de koopsector is zeer klein.

Aantal te realiseren eenheden: binnen het gestelde bouwvolume zien wij mogelijkheden om een ander type (kleinere)

3-2-2012

artementen te realiseren.

Wij zijn van mening dat onze visie van toegevoegde waarde is voor de gemeente en dat wordt voldaan aan de behoefte om jongeren een kans te geven zich in Rhenen (blijvend) te vestigen. Graag maken wij dan ook een afspraak om een toelichting te geven op onze visie.

Met vriendelijke groet,

Van: Bea van Egmond [mailto:bea.van.egmond@rhenen.nl]
Verzonden: dinsdag 20 december 2011 14:41
Aan:
Onderwerp: bestemmingsplan Springplanklocatie

3-2-2012

Beste ,

Uw mail over het bestemmingsplan van de Springplanklocatie heb ik van mijn wethouder doorgestuurd gekregen. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is geprobeerd om de ontwikkelaar zoveel mogelijk ruimte te bieden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is wel bepaald wat maximaal haalbaar moet worden geacht voor deze locatie.

Vanwege mijn vakantie lukt het niet om op korte termijn een afspraak te plannen. Misschien kunt u uw visie alvast op de mail zetten, zodat ik deze door kan sturen aan mijn collega van ruimtelijke ordening. Na 9 januari kunnen wij dan contact hierover hebben.

Vriendelijke groet,

Bea van Egmond
Gemeente Rhenen
Beleidsmedewerker welzijn
Tel. 0317-681733
aanwezig op maandag, dinsdag en woensdag

Disclaimer: <http://www.rhenen.nl/Smartsite.shtml?id=67117>

Disclaimer: <http://www.rhenen.nl/Smartsite.shtml?id=67117>



alg 12/0235

Gemeente Rhenen,
Postbus 201,
3910 AE RHENEN

Zienswijze team Economie en Ruimte
Betreft ontwerpbestemmingsplan De Springplank

Rhenen, 10 januari 2012

Gemeente Rhenen	Nr. 2-105186
Werkproces	
12 JAN 2012	
Team	Raad

Geachte dames en heren,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen mbt het ontwerpbestemmingsplan De Springplank.

De locatie voor de woningbouw kent een behoorlijke helling. In het ontwerpbestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van de bestemming Wonen van 11 meter. Voor de locatie aangeduid met Woongebied worden 2 maximale bouwhoogten genoemd voor sba-ha1 en sba-ha2 van respectievelijk 12 en 15 meter.

In eerder gepresenteerde plannen (2008) werd uitgegaan van een absolute hoogte die voor beide bouwhoogten sba-ha1 en sba-ha2 gelijk zouden zijn en die niet hoger zouden zijn dan de woningen in de Platanenlaan. Dit zou worden bereikt doordat het maaiveld van sba-ha2 ca 3 meter lager zou liggen dan dat van sba-ha1. Dit zou tevens betekenen dat het maaiveld van sba-ha1 1 meter lager ligt dan de woningen in de Platanenlaan. Dit vind ik in de huidige plannen niet terug.

Op de locatie past mijns insziens niet dat de absolute hoogte van de gebouwen hoger is dan de gebouwen die direct aangrenzend zijn. Als aangrenzend gebouw bedoel ik daarbij niet de flat aan de overkant van de straat aan de Kleine Kampen, die een duidelijk afwijkende bouwstijl kent. Daarnaast is het vreemd dat een gebouw dat lager op de helling staat in absolute zin hoger is dan het gebouw dat hoger op de helling staat.

Graag zie ik een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan waarbij duidelijk wordt vermeld dat het maaiveld van de locatie sba-ha1 1 meter lager ligt dan de woningen van de Platanenlaan (zuidzijde) en dat het maaiveld van de locatie sba-ha2 daar weer 3 meter onder ligt.

Een andere zienswijze betreft de beoogde parkeerplaats. Graag zou ik in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zien dat de lichthinder van de parkeerplaats richting aangrenzende bewoning beperkt zal worden, door de lichtuitstraling naar boven te minimaliseren.

Tenslotte zou ik graag zien dat tijdens alle bouwactiviteiten de lichtoverlast richting omliggende huizen beperkt wordt.

Met vriendelijke groet,

10-10-2012
1005

gem Rienen
zeus wijze team
Econ. & Reinite
betr. ontwerp bestemmingsplan
Spin gheule