



nummer: Z - 1412867 – alg15/85
contactpersoon: Hugo Bartelink
telefoonnummer: 14 0317
datum: 23 januari 2015
onderwerp: Commentaarnota
zienswijzen ontwerpwijzigingsplan
"Rhenen, Vogelenzang, terrassen"

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan "Rhenen, Vogelenzang, terrassen". Het ontwerpwijzigingsplan is nodig om de beoogde terrassen bij een viertal geplande woningen in de nieuwe wijk Vogelenzang planologisch mogelijk te maken.
2. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 30 oktober 2014 tot en met woensdag 10 december 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Belanghebbenden konden gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. [REDACTED] 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 en zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze.

Verloop procedure

6. Op 22 september 2014 hebben Bouwfonds Ontwikkeling b.v. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingediend om de beoogde terrassen bij een viertal geplande woningen in de nieuwe wijk Vogelenzang planologisch mogelijk te maken. Een wijziging van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.
7. Op 21 oktober 2014 heeft het college besloten om het voorontwerpwijzigingsplan aan te bieden aan de vooroverlegpartners en indien het vooroverleg geen aanleiding gaf het plan te wijzigen om vervolgens het ontwerpwijzigingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.
8. Op 23 oktober 2014 is het voorontwerpwijzigingsplan 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 echter geen aanleiding hebben gegeven het plan te wijzigen.
9. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vervolgens van donderdag 30 oktober 2014 tot en met woensdag 10 december 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.9a lid 1 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), door belanghebbenden een zienswijze tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a.

Gronden van de zienswijze

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

Geacht college,

Wij maken ernstig bezwaar tegen het feit dat er opnieuw een wijziging aangevraagd wordt in het betreffende rood omstippelde vak op bldz 5 van uw Stedenbouwkundig plan 2.1.

In plaats van dat u 2.5m aanvraagt in Oostelijke richting voor het realiseren van 4 terrassen bij deze woningen, vragen wij u meer ruimte aan te vragen, zodat het meest Westelijke blok van 6 woningen kunnen verdwijnen uit onze zichtlijn en zeker moet hier de grond niet nog verder opgehoogd worden.

Bij de vele veranderingen van de laatste jaren, die in het plan Vogelenzang zijn aangebracht, is voor ons nog niets gunstig uitgepakt.

Bovenstaande suggestie is onze laatste kans op een zichtlijn naar de Rijn en we zullen dit verdedigen op alle mogelijke manieren die ons ter beschikking staan.

Verdere verduidelijking vind u in bijgaande brief en bijgesloten bijlagen.

Met de meeste hoogachting,

[redacted] [reclamant a]

11. In de zienswijze van [redacted] [reclamant a] herkennen we de volgende gronden:

- a. De nieuwe wijk Vogelenzang tast de zichtlijnen vanaf het perceel van [redacted] [reclamant a] naar links en rechts (het "Poortgebouw") in de richting van de Nederrijn (ten zuiden van de woning) aan.
- b. [redacted] [reclamant a] oppert de suggestie om de levensloopwoningen (waarbij de terrassen komen waarop het wijzigingsplan betrekking heeft) verder in de richting van het oosten te verschuiven. Zodoende zouden dan ook andere blokken woningen richting het oosten (waaronder het meest westelijke blok met 6 woningen) kunnen verschuiven, zodat het reeds beperkte zicht (naar links) op de Nederrijn (namelijk langs het blok Zanglijster 61-71) niet verder wordt belemmerd.
- c. [redacted] [reclamant a] verzoekt om een duidelijke plattegrond van de nieuwe wijk Vogelenzang waarop ook haar woning staat. De tot op heden ontvangen plattegronden bleken steeds alweer achterhaald te zijn.

- d. [redacted] [reclamant a] geeft aan dat zij geregeld wordt geconfronteerd met wijzigingen in groepjes woningen, zonder dat haar daarvan iets wordt medegedeeld.
- e. [redacted] [reclamant a] geeft tenslotte aan dat de twee geplante boompjes recht voor haar woning het uitzicht nog verder belemmeren. Zij zou graag zien dat deze boompjes verwijderd worden.

Ontvankelijkheid

12. Op 3 november 2014 heeft [redacted] [reclamant a] haar zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn. Er is vanaf het perceel van [redacted] [reclamant a] geen zicht op het plangebied, dat op ca. 160m van haar perceel is gelegen. Het rechtstreeks zicht ontbreekt door de aanwezigheid van bomen tegenover haar perceel en meerdere rijen met tussenliggende woningen. Wij zijn daarom van mening dat [redacted] [reclamant a], mede gelet op de zeer beperkte omvang van het wijzigingsplan, geen rechtstreeks betrokken, reëel en persoonlijk belang bij het wijzigingsbesluit heeft. [redacted] is derhalve geen belanghebbende bij het wijzigingsplan en haar zienswijze achten wij daarom niet-ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

13. Op de gronden van de zienswijze zullen wij, ondanks dat wij de zienswijze niet-ontvankelijk achten, hieronder een reactie geven.

a. Aantasting zichtlijnen door plan Vogelenzang

14. Het voorliggende wijzigingsplan is niet van invloed op door [redacted] [reclamant a] genoemde zichtlijnen richting de Nederrijn. Het wijzigingsplan heeft namelijk slechts betrekking op de wijziging van een strook van 2,5m met de bestemming "Groen" in de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. De wijziging is bedoeld om een viertal terrassen bij reeds voorziene woningen te realiseren. Het plangebied van het wijzigingsplan bevindt zich op meer dan 160 meter van het perceel van [redacted] [reclamant a]. Het voorliggende wijzigingsplan verandert daarnaast niks aan de regels voor geplande woningen welke door middel van het eerder vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan "Vogelenzang" mogen worden gerealiseerd. Bekeken vanaf het perceel van [redacted] [reclamant a] bevindt het plangebied van het wijzigingsplan zich achter reeds geplande (en deels al gebouwde) woningen, waardoor de zichtlijn richting de Nederrijn door dit wijzigingsplan niet wordt aangetast. De ontwikkelaars van de nieuwe wijk Vogelenzang, Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V., hebben overigens bij de gemeente aangegeven dat de ontwikkeling van het zogenaamde "poortgebouw" zich nog in een verkennende fase bevindt. Daarbij is toegezegd dat indiener van de zienswijze voor indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het "poortgebouw" door de ontwikkelende partij op de hoogte wordt gesteld.

b. Suggestie verplaatsing woningblokken

15. Voor de nieuwe wijk Vogelenzang is op 24 januari 2012 het bestemmingsplan "Vogelenzang" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Aanvragen om omgevingsvergunning

voor woningen in deze nieuwe wijk worden getoetst aan dit bestemmingsplan. De geplande woningblokken waarop wordt bedoeld kunnen conform het bestemmingsplan worden opgericht, waardoor de gemeente een dergelijke aanvraag dus ook zou moeten verlenen. Het is dus aan de ontwikkelaars om eventueel te besluiten om woningblokken anders in te richten/te verplaatsen. De ontwikkelaars hebben inmiddels bij de gemeente aangegeven dat voor de ontwikkeling van de hier bedoelde blokken inmiddels aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend.

c. Plattegronden

16. Aan [reclamant a] zal door de ontwikkelaars een plattegrond van de nieuwe wijk Vogelenzang, waarop ook haar woning staat, worden verstrekt. Kanttekening hierbij is dat op de plattegrond alleen de reeds aangevraagde (waaronder de onder "*b. Suggestie verplaatsing woningblokken*" bedoelde woningblokken) en/of vergunde woningen zullen staan. De gebouwen waarvoor nog geen aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend (zoals o.a. het "Poortgebouw") staan derhalve niet op deze plattegrond. Voor de regels voor deze overige bebouwing verwijzen wij naar het bestemmingsplan "Vogelenzang".

d. Wijzigingen zonder mededeling

17. Zoals eerder aangegeven worden aanvragen om omgevingsvergunning getoetst aan het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan "Vogelenzang". Aanvragen om omgevingsvergunning worden door de gemeente Rhenen op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Dit geldt eveneens voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Indien aanvragen niet conform het bestemmingsplan kunnen worden vergund, zal er eerst een planologische procedure plaats dienen te vinden alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook deze planologische procedures worden door de gemeente Rhenen op de voorgeschreven wijzen gepubliceerd. Tot op heden is het voorliggende wijzigingsplan één van de twee extra planologische procedures die binnen het plangebied van "Vogelenzang" zijn aangevraagd (de andere is het bestemmingsplan "Vogelenzang, oeverwoningen" voor woningen aan het water in het oosten van de wijk Vogelenzang). Alle overige aanvragen om omgevingsvergunning pasten tot op heden binnen het bestemmingsplan (waarbij de aanvraag voor de onder "*b. Suggestie verplaatsing woningblokken*" bedoelde woningblokken nog niet is getoetst aan het bestemmingsplan).

d. Boompjes in het zicht

18. Voor de woning van [reclamant a] bevindt zich een houtwal (bestaande uit eiken) waaraan in het kader van het plan "Vogelenzang" herstelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, waarbij bomen zijn bijgeplant. Voorliggend wijzigingsplan heeft echter geen invloed op de bomen voor de woning van [reclamant a] aangezien het plangebied van het wijzigingsplan zich op ca. 150 meter van de bedoelde bomen bevindt. De ontwikkelaar van het plan "Vogelenzang" heeft desgevraagd aangegeven dat de gronden waarop bedoelde bijgeplante bomen zich bevinden inmiddels zijn overgedragen aan de Provincie Utrecht.

Conclusie

19. Wij stellen voor de zienswijze van [redacted] [reclamant a]:
 - a. Niet-ontvankelijk (en tevens ongegrond) te verklaren;
20. Wij stellen voor het wijzigingsplan:
 - a. Ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan vast te stellen.