

nummer: bis17/
contactpersoon: Jan van Maanen
telefoonnummer: 1642
datum: 9 mei 2017
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
“Achterbergsestraatweg tegenover 120”

In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Achterbergsestraatweg tegenover 120” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van één woning op het perceel Achterbergsestraatweg ong. kadastraal bekend Gemeente Rhenen, sectie G, nummers 3755 en 4811 onder voorwaarde van sloop van de bestaande woning en bijgebouw Achterbergsestraatweg 120.

Het ontwerpbestemmingsplan, evenals het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh), heeft van donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen in het Huis van de gemeente 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 ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wgh en het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wgh zijn geen zienswijzen ingediend. Burgemeester en wethouders hebben dit besluit op 16 mei 2017 daarom vastgesteld. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Achterbergsestraatweg tegenover 120” in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Reclamant A	pag. 1
2. Reclamant B	pag. 4
3. Reclamant C	pag. 5

Hieronder worden per zienswijze de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze en zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze. Op het eind van elke zienswijze geven wij een conclusie over de zienswijze en over het vast te stellen bestemmingsplan.

1. Reclamant A

Reclamant A geeft in zijn zienswijze de volgende gronden (zoveel mogelijk letterlijk overgenomen):

1A. Verlies privacy

Reclamanten hebben momenteel vrij uitzicht aan de achterkant van hun woning. Dit levert hen een hoge mate van privacy op. Door het mogelijk maken van de bouw van een woning direct aansluitend

aan hun perceel gaan reclamanten dit volledig inleveren. Dit wordt voor en belangrijk deel veroorzaakt door:

- het plaatsen van de woning in de rooilijn van hun woning Bergweg 72;
- het toestaan van hoogbouw (8,5 meter);
- het ontbreken van privacybeschermende maatregelen in het plan betreffende groenvoorziening/erfafscheiding, plaatsen van ramen en balkons aan de noordzijde boven de begane grond.

1B. Verlies stuk gemeentelijk groen

Door dit bestemmingsplan moet er een stuk gemeentelijk groen opgeofferd worden. Hier zijn reclamanten erg verbaasd over. Zeker omdat zij zelf ooit de gemeente gevraagd hebben het stuk te mogen kopen of pachten. Dit was niet mogelijk vanwege het groenplan van de gemeente. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een ruil van grond. Koop was absoluut niet bespreekbaar. Het doel van reclamanten van de koop van dit stuk groen was juist om hun privacy te waarborgen. Zij hebben nooit beoogd hier te bouwen en wilden zelf het onderhoud voor hun rekening nemen. Dit was niet bespreekbaar. In de Beleidsnota Restgroen d.d. 1 mei 2012 lezen reclamanten in paragraaf 2.1 Restgroen, bij toetsingscriteria 2. Ligging, het volgende:

Ter voorkoming van onlogische eigendomsgrenzen kan alleen restgroen worden verkocht/verhuurd dat een duidelijk geheel vormt bij het perceel van de eigen woning van de koper/huurder. Het te kopen/verhuren restgroen heeft dus dezelfde lengte respectievelijk breedte als het aangrenzende perceel (eigendom/huur van de koper). Een koper/huurder kan bijvoorbeeld niet het restgroen kopen dat logischerwijze bij de woning van bijvoorbeeld zijn buurman hoort.

Aan het criterium “het te kopen restgroen heeft dus dezelfde lengte respectievelijk breedte als het aangrenzende perceel” wordt niet voldaan. Dit geldt veel eerder voor het perceel van reclamanten.

1C. Waardevermindering woning

Door het verliezen van de privacy van reclamanten zal de waarde van hun huis/perceel significant in waarde verminderen. Hier wordt totaal aan voorbij gegaan. Dit zullen reclamanten niet zonder meer laten gebeuren. Mocht dit plan toch goedgekeurd worden, dan zien reclamanten zich genooddaakt om de nodige (juridische) stappen te ondernemen om de voor hen zo belangrijke privacy te waarborgen. Hiernaast zullen zij dan overgaan tot het claimen van planschade. Reclamanten hebben zich hier al juridisch over laten adviseren. Reclamanten hopen dat de gemeente naar aanleiding van hun zienswijze ook rekening zal houden met hun belangen en het plan zal bijstellen of ongedaan zal maken.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant A van 4 april 2017 is dezelfde datum ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

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

1A. Verlies privacy

De bouw van een nieuwe woning is niet mogelijk zonder de sloop van de bestaande woning Achterbergsestraatweg 120. Deze sloop heeft een positief effect op de beleving van privacy van reclamanten en de nieuwbouw een negatief effect. Per saldo zal inderdaad enige inbreuk op de privacy ontstaan. Uit stedenbouwkundige overwegingen is echter juist gekozen voor een situering van de nieuwe woning in de rooilijn aan de zijde van de Achterbergsestraatweg en voor een maximale

bouwhoogte van 9 meter met een maximale goothoogte van 4 meter. Met deze maatvoering is onder meer rekening gehouden met de aanpassingen in het Bouwbesluit 2012, bijvoorbeeld voor wat betreft de maatvoering bij nieuwbouw voor minimale plafondhoogten. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak (zijgevel) en het bouwvlak voor de woning van reclamanten (achtergevel) bedraagt circa 22 meter, uit stedenbouwkundig oogpunt zeer redelijk. Op de erfafscheiding tussen het perceel van reclamanten en de nieuwbouwlocatie is –achter de voorgevelrooilijn– een erfafscheiding mogelijk ter hoogte van 2 meter. Dit voorschrift is in het belang van privacybescherming. In de praktijk zal een behoefte aan privacy wederzijds zijn en blijven er natuurlijk ook mogelijkheden daarvoor op eigen terrein voorzieningen in de vorm van afschermende beplanting te realiseren.

1B. Verlies stuk gemeentelijk groen

De grondruil, waarover reclamanten spreken, heeft plaatsgevonden in 2002. Sedertdien is in het beheer van gemeentelijk groen wel het één en ander gewijzigd. Inderdaad is de Beleidsnota Restgroen d.d. 1 mei 2012 opgesteld. Ook reclamanten zullen hier in beginsel van kunnen profiteren, voor door hen in gebruik genomen of te nemen stroken restgroen van de gemeente. Bijzonderheid is dat de gemeente in 2015 een gedeelte restgroen aan de provincie Utrecht heeft verkocht om een hoger doel te bereiken. Het stelde de provincie in staat een oplossing te genereren voor de aankoop voor sloop van de woning Achterbergsestraatweg 120. Deze woning staat direct naast het drukke kruispunt met de provinciale weg en is in het verleden daarom ook akoestisch geïsoleerd in het kader van de lopende sanering wegverkeerslawaaï. Door de verkoop zijn mogelijkheden ontstaan voor een duidelijk betere akoestische situatie en voor een betere doorstroming van verkeer over de Rijnbrug (project Tidal Flow). Voor wat betreft de begrenzing van het verkochte perceel is er overigens wel rekening mee gehouden dat dit aansluit bij het eigendomsperceel naast de brandweerkazerne, de bestaande tuin van de bewoners van Achterbergsestraatweg 120. Verder wijzen wij er op dat de in het bestemmingsplan voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, gazons, beplantingen, voetpaden, in- en uitritten, speelplaatsjes, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan deze gebruiksvormen kunnen rechten worden ontleend, niet vanzelfsprekend aan de bestaande inrichting daarvan. Bij de verkoop aan de provincie heeft de gemeente er tenslotte rekening mee gehouden dat aan de zijde van De Helling een gemeentelijke plantsoenstrook van circa 5 à 7,5 meter breed gehandhaafd blijft.

1C. Waardevermindering woning

De realisering van de nieuwe woning onder gelijktijdige sloop van de oude woning is stedenbouwkundig aanvaardbaar en kan gezien worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Niettemin zal daarbij invloed op de omgeving merkbaar zijn. De wetgever heeft daar rekening mee gehouden door in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot tegemoetkoming in schade wettelijk te regelen. De wet eist wel dat onder meer rekening wordt gehouden met eventuele voorzienbaarheid van de ontwikkeling en een aftrek wegens normaal maatschappelijk risico.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant A:

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

2. Reclamant B

Reclamant B geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

2A. Behoud groen/inbreuk op privacy

Reclamanten hebben hun woning De Helling 19 tien jaar geleden gekocht, met als belangrijke voorwaarden uitzicht met groen, rust en privacy. Op dit moment wonen reclamanten hier naar volle tevredenheid, totdat zij dit plan onder ogen kregen. Het voornaamste bezwaar is dat reclamanten nu vrij wonen en groen uitzicht hebben. Mochten de plannen doorgaan, dan zal het groen deels verdwijnen en kijkt men vanuit het nieuwe te realiseren huis zo ons huis binnen. Dit vinden reclamanten een behoorlijke inbreuk op hun privacy. De eventuele bouw van het huis zal namelijk recht voor hun huis plaats gaan vinden. In plaats van het mooie groen kijken reclamanten dan tegen een huis aan.

2B. Verminderde lichtinval

Reclamanten zijn bang dat door de bouw van het huis veel licht wordt weggenomen in de woonkamer.

2C. Waardevermindering woning

Reclamanten zijn bang dat de waarde van hun woning zal dalen. Zij maken derhalve bezwaar tegen een wijziging van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant B van 17 april 2017 is dezelfde datum ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

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

2A. Behoud groen/inbreuk op privacy

Wij verwijzen in de eerste plaats naar de reactie op de gronden 1A en 1B van de zienswijze 1, waarin op aspecten van 'behoud groen' en 'privacy' ook is ingegaan. Aan de oostzijde van De Helling blijft een gemeentelijke plantsoenstrook van circa 5 à 7,5 meter breed gehandhaafd. De geldende bestemming uit het bestemmingsplan Rhenen Stad 2012 voor dat deel van de gemeentelijke eigendom blijft ongewijzigd. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak (achtergevel) en het bouwvlak voor de woning van reclamanten (voorgevel) bedraagt circa 23 meter, uit stedenbouwkundig oogpunt zeer redelijk. Ook al nu tussen beide bouwvlakken ook de openbare weg De Helling en de gemeentelijke plantsoenstrook aanwezig is. In de bestaande situatie is ter plaatse van het nieuwe bouwvlak al een schuur aanwezig, die uiteraard wel lager zal zijn dan de nieuw te bouwen woning zal mogen worden.

2B. Verminderde lichtinval

Van de nieuw te bouwen woning zal bij het opkomen van de zon in de ochtenduren enige schaduwwerking op de voorzijde van de woning van reclamanten mogen worden verwacht. Daarmee behoeft echter nog geen sprake te zijn van minder lichtinval. Ook de bestaande groenbeplanting aan de overzijde van De Helling heeft in enige mate invloed op de lichtinval. De afstand tot de nieuwe woning is echter zodanig ruim, dat redelijkerwijs geen aanwijsbare invloed op de bestaande lichtinval in de woning van reclamanten mag worden verwacht.

2C. Waardevermindering woning

Wij verwijzen hiervoor naar de reactie op de grond 1C van de zienswijze 1, waarin op het aspect 'waardevermindering woning' ook is ingegaan.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant B:

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

3. Reclamant C

Reclamant C geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

3A. Verkeersveiligheid

Reclamant maakt bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan. Op de drukke Achterbergsestraatweg vlak bij het drukke kruispunt met de Bergweg-Cuneraweg komt nu een uit-/oprit bij van de eventuele nieuwe woning. Dat maakt de gehele verkeerssituatie van fietsers en automobilisten nog onoverzichtelijker.

3B. Groenvoorziening

Volgens het bestemmingsplan wordt de bestemming Groen omgezet in Wonen en wordt er ook nog simpelweg een stuk gemeentegroen opgeofferd om op deze locatie een woning te bouwen. Mooi uitgangspunt voor een gemeente die groen hoog in het vaandel heeft staan. Hieruit blijkt dat de gemeente Rhenen publiekelijk toch iets anders uitdraagt dan de werkelijke plannen doen vermoeden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant C van 18 april 2017 is gedateerd en ontvangen op 18 april 2017. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

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

3A. Verkeersveiligheid

Wij verwijzen hiervoor in de eerste plaats naar de reactie op de grond 1B van de zienswijze 1, waarin op het aspect 'verkeersveiligheid' in beperkte mate is ingegaan. Doordat de bestaande woning met bijgebouw Achterbergsestraatweg 120 met de daarbij behorende inrit gaat verdwijnen heeft dat een positief effect op de verkeersveiligheid voor de Achterbergsestraatweg. Bovendien zal voor de nieuwe woning gebruik gemaakt gaan worden van de bestaande inrit naar de daar nu nog aanwezige tuin. Die inrit ligt net iets verder af van het met verkeerslichten beveiligde kruispunt. Per saldo zal met realisering van het voorliggende bestemmingsplan dus sprake zijn van een kleine verbetering van de verkeersveiligheid.

3B. Groenvoorziening

Wij verwijzen hiervoor in de eerste plaats naar de reactie op de grond 1B van de zienswijze 1 en 2A van de zienswijze 2, waarin op het aspect 'gemeentelijk groen' al is ingegaan. Wij herkennen ons niet in het door reclamant geschetste beeld voor wat betreft het omgaan met gemeentelijk groen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant C:

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.