

Commentaarnota

27 juli 2010
gemeente Rhenen

Commentaarnota naar aanleiding van de ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Het Bosje fase 3” (hierna: het bestemmingsplan) dat vanaf donderdag 10 juni 2010 tot en met woensdag 21 juli 2010 ter inzage heeft gelegen. In het bestemmingsplan zijn een Multifunctioneel Gebouw (MFG) en circa 60 woningen voorzien tussen de Tabaksweg, Franseweg en de Schoolweg. Het gebied staat in de volksmond beter bekend als Het Bosje te Elst.

1. Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.11 Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan “Het Bosje fase 3” (hierna: het bestemmingsplan) vanaf donderdag 10 juni 2010 tot en met woensdag 21 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar zienswijzen omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Rhenen.

Voorafgaand aan deze zienswijzentermijn heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening een inspraakprocedure plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan “Het Bosje fase 3” heeft vanaf donderdag 25 februari 2010 tot en met woensdag 7 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad van Rhenen. Daarnaast zijn twee reacties in het kader van wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro ontvangen van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De inspraakreactie is ongegrond verklaard. De reacties in het kader van het vooroverleg hebben wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor de inhoud van de reacties en de doorgevoerde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de inspraaknota, die na afloop van de inspraakperiode is opgesteld (vastgesteld in de collegevergadering van 1 juni 2010).

2. Zienswijzen

Van de gelegenheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan hebben twee personen (hierna reclamant te noemen) gebruik gemaakt. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens de reacties geanonimiseerd, voor zover deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten die onder deze wet vallen. De wet stelt namelijk dat deze gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit betekent dat alleen analoge exemplaren van deze commentaarnota de NAW-gegevens vermelden van degenen van wie een reactie is ontvangen.

De zienswijzen van alle reclamanten zijn tijdig ingediend. Zij zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn opgenomen in de eerste twee bijlagen van deze commentaarnota.

3. Behandeling zienswijzen

Hieronder zijn de items uit de schriftelijke zienswijzen samengevat weergegeven. Het commentaar en de overwegingen van de gemeente ten aanzien van de zienswijzen wordt hieronder per zienswijze behandeld. Opgemerkt moet worden dat de gemeente zelf een puntsgewijze indeling in de zienswijzen heeft aangebracht en aan de hand van deze indeling haar commentaar heeft gegeven. De gehanteerde indeling hoeft daarbij niet overeen te komen met de indeling in de eigenlijke zienswijze.

Zienswijze reclamant 1

1. Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes naast zijn perceel, aangezien deze bouwhoogtes hoger zijn dan eerder overeengekomen met de gemeente Rheden. Reclamant geeft aan dat de afspraken over de maximale bouwhoogtes zijn vastgelegd in een tweetal overeenkomsten van 17 oktober 1995 en 28 november 1995. Reclamant voert als kern van het overeengekomene aan dat de gemeente zich heeft verplicht om de bouwhoogte te beperken van een tweetal woningen die volgens de toenmalige kavelopzet direct zouden grenzen aan het perceel van de reclamant.
2. Reclamant stelt dat de intentie van de overeenkomsten met het huidige bestemmingsplan niet meer wordt nageleefd. Reclamant stelt dat met name het voorkómen van inkijk en aantasting van privacy bepalend was voor hem bij het aangaan van genoemde overeenkomsten. Reclamant is destijds uitgegaan van echte laagbouw in de vorm van één of meer bungalows. Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan aan de zuidzijde van zijn perceel het MFG wordt gerealiseerd en aan de oostzijde een aantal rijwoningen, waarbij de goothoogte op 4 m is bepaald en de nokhoogte op 7 m.
3. Reclamant geeft aan dat hij het niet acceptabel vindt dat het bestemmingsplan in het gehele bouwvlak van het MFG een maximum bouwhoogte van 10 meter mogelijk maakt. Dit terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake zou zijn van oplopende hoogtes van 3 tot 10 m. Enerzijds is reclamant van oordeel dat het bouwvolume daarmee veel te groot wordt voor de omgeving, anderzijds is hij van mening dat aan zijn belang te weinig aandacht wordt gegeven.
4. Reclamant verzoekt de gemeente om zich te houden aan de genoemde overeenkomsten en geeft aan zich desnoods via de civiele rechter te verzetten tegen de komst van deze woningen met deze hoogte en het MFG met de daarbij aangegeven hoogte.

Inhoudelijk commentaar gemeente zienswijze reclamant 1

- Ad 1. Onderdeel 1 van de zienswijze komt volgens gemeente overeen met de inspraakreactie die reclamant op 6 april 2010 heeft ingediend tijdens de inspraakperiode. De gemeente verwijst daarom opnieuw naar het inhoudelijk commentaar in de inspraaknota behorende bij het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 3). Gemeente handhaaft de conclusie dat de afspraak om laagbouw naast het perceel van de reclamant te realiseren conform de overeenkomst van 1995, aangevuld met de latere afspraken zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan 'Het Bosje fase 3, Elst', voldoende is overgenomen in het bestemmingsplan.
- Ad 2. Beantwoording van onderdeel 1.2 is tweeledig:
- a. De gemeente heeft door middel van e-mails en briefwisseling (e-mails 14 en 27 november 2007, 15 januari 2008 en brief 29 februari 2008 nummer alg08/1192) voorstellen gedaan hoe om te gaan met de afspraken uit 1995 in relatie tot de nieuwe woningbouwontwikkeling. Het voorstel van de gemeente was in eerste instantie om een maximale nok- en goothoogte van 8 m en respectievelijk 4 m te hanteren. Reclamant heeft tijdens overleg op 5 februari 2008 aangegeven niet met dit voorstel te kunnen instemmen. Dit heeft geresulteerd in een tweede voorstel van de gemeente om een maximale nok- en goothoogte te realiseren van 7, respectievelijk 4 m. Dit is op 20 februari 2008 telefonisch meegedeeld aan de reclamant. Reclamant heeft tijdens dit gesprek aan de gemeente verzocht om het voorstel in een brief te verwoorden. Dit is de genoemde brief van 29 februari 2008 geworden. Reclamant heeft naar aanleiding van deze brief geen inhoudelijk bezwaar gemaakt, noch heeft reclamant bezwaar gemaakt op het beeldkwaliteitsplan, dat op 6 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is het uitgangspunt opgenomen dat de woningen op de kavels die direct grenzen aan kavel van de reclamant, uit 1 laag met kap mogen bestaan. Bovendien is er op 19 november 2008 nog een overleg geweest tussen de reclamant en

projectleiders van het MFG en het woningbouwplan waarin nadere afspraken zijn gemaakt over o.a. een tweede uitrit en een te bouwen erfafscheiding door reclamant. De afspraken naar aanleiding van dit overleg zijn middels brief van 6 januari 2009 toegestuurd aan reclamant (decos alg 09 72). Noch tijdens en na het overleg, noch na ontvangst van de brief heeft de reclamant aangegeven bezwaar te maken tegen de hoogte van de woningen op de aangrenzende kavels. De gemeente weerlegt daarom de mening van de reclamant, dat de gemeente de intentie van de overeenkomsten uit 1995 niet zou naleven. Zij heeft zich hier als betrouwbare partner opgesteld, juist door reclamant meerdere malen in de gelegenheid te stellen om te reageren. De bouwplannen van het MFG vallen niet binnen de afspraken in de overeenkomst.

- b. Verlies van privacy is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Regels omtrent privacy zijn geregeld in het Burgerlijk wetboek, boek 5. In artikel 50 BW is beschreven dat vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of vergelijkbare bouwwerken enkel in een gevel mogen worden aangebracht wanneer de gevel op een minimale afstand van 2,5 meter van de perceelsgrens tussen twee privaatrechtelijke partijen is geplaatst. De afstand tussen het geplande gebouw en de perceelsgrens is meer dan deze 2,5 meter, daarbij kan worden opgemerkt dat dit niet de perceelsgrens is tussen het MFG en het perceel van de reclamant. De afstand ten opzichte van het einde van de tuin en het MFG is ongeveer 20 meter, de afstand tot aan de achtergevel van de woning is ongeveer 60 meter. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot de privacy zoals deze zijn beschreven in het Burgerlijk wetboek.

Ad 3. De gemeente heeft in het bestemmingsplan de mogelijkheden voor bouwhoogte van het MFG ruim opgenomen in de verbeelding, te weten 10 m. Reden hiervoor was dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan de plannen voor het MFG nog niet voldoende waren uitgewerkt. De bouwvorm -en massa zijn in vergelijking met het eerdere ontwerp aangepast. Inmiddels is het Definitief Ontwerp MFG gereed, en is bekend dat de maximum hoogte 9,2 m zal worden. Aan de kant van de percelen van reclamant zal een maximale bouwhoogte van 8,6 m worden gerealiseerd. Dit betreft deels een sporthal, met hoge ramen, waardoor er geen inkijk in de tuinen van reclamant te verwachten is. Vanuit het naastgelegen gezondheidscentrum kan sprake zijn van enige inkijk. Echter, de afstand van de gevel tot aan het perceel van reclamant bedraagt op het dichtstbijzijnde punt reeds minimaal 20 m. Tussen percelen van de reclamant en het MFG is openbare ruimte gepland, dat wordt ingericht tot groen en parkeren. Om die reden acht de gemeente inkijk vanuit het MFG in de percelen van reclamant klein tot verwaarloosbaar.

Ad 4. Gemeente kan reclamant er niet van weerhouden om een gang naar de civiele rechter te nemen. Gemeente heeft zich door haar opstelling echter naar eer en geweten gehouden aan de afspraken in de overeenkomsten van 1995 en latere afspraken.

Conclusie zienswijze reclamant 1

De ingediende zienswijze geeft voor onderdeel 3 aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De maximale hoogtes van het MFG zullen in de verbeelding aangepast worden conform het definitief ontwerp. Voor de overige onderdelen van de zienswijze ziet de gemeente geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze reclamant 2

1. Reclamant refereert aan de zienswijze die hij per brief van 2 oktober 2008 heeft ingediend tegen het in dat jaar door de gemeente ingediende verzoek tot vrijstelling van het bestemmingsplan Het Bosje en een ontwerp voor het MFG (art. 19.2 Wet Ruimtelijke Ordening, WRO). Reclamant stelt dat met het nieuwe plan geen wezenlijke verandering is opgetreden in het ontwerp van het MFG, behalve dat het gebouw een minder massaal uiterlijk heeft. Reclamant verwacht dat de komst van het MFG tot een ernstige vermindering van rust in zijn achtertuin leidt, vergeleken

met de eerdere situatie waarbij rond de tuin van reclamant een kleinschalige woonwijk was voorgesteld. Reclamant geeft aan - zonder de komst van het MFG tegen te willen houden - daarom toch zijn bezwaren als weergegeven in de brief van 2 oktober 2008, te willen handhaven.

2. Reclamant kan uit de tekeningen in het bestemmingsplan niet afleiden hoe de afgrenzing langs zijn achtertuin met het nieuwe plan eruit zal gaan zien. Reclamant geeft aan dat hij hier graag een (smalle) groenstrook ziet, mede als barrière tegen de overlast vanuit het nieuwe plan.
3. Reclamant geeft aan dat uit het bestemmingsplan niet op te maken is welk type verkeer van de extra ontsluitingsroute richting de Schoolweg gebruik gaat maken. Reclamant verzoekt de gemeente de ontsluiting uitsluitend te bestemmen voor fietsers. Indien auto's toch worden toegelaten, dan verzoekt reclamant dit slechts mogelijk te maken door 1-richting verkeer. Dit uit oogpunt van beperking van verkeersdrukke langs de tuin van reclamant, en tevens vanuit verkeersveiligheid.
4. Reclamant verzoekt de gemeente bij de herinrichting van de ontsluiting op de Schoolweg er zorg voor te dragen dat een voldoende brede inrit naar de garage en achtertuin van reclamant gehandhaafd blijft.
5. Reclamant geeft aan dat de bewoners van de Schoolweg [REDACTED] tweemaal benaderd zijn door een projectontwikkelaar met de vraag of zij hun achtertuinen wilden verkopen ten behoeve van woningbouw. Bewoners hebben hier afwijzend op gereageerd. Reclamant heeft samen met de bewoners van de Schoolweg [REDACTED] tijdens overleg met de gemeente op 28 maart 2010 aangegeven wel zelf in de achtertuinen te willen bouwen. Tijdens het overleg is door de gemeente meegedeeld dat een bouwvergunning pas kan worden overwogen op basis van een concrete aanvraag en na toetsing aan het beeldkwaliteitsplan. De reclamant spreekt zijn wens uit dat de gemeente erkent dat het MFG voor reclamant en andere bewoners van de Schoolweg een achteruitgang betekent, en om die reden een gebaar zou mogen stellen door een "principe-uitspraak" te doen dat in de achtertuinen van de Schoolweg gebouwd mag worden op voorwaarde dat het te bouwen object voldoet aan de eisen van het lokale beeldkwaliteitsplan.

Inhoudelijk commentaar gemeente zienswijze reclamant 2

- Ad 1. Reclamant refereert aan de zienswijze die hij op 2 oktober 2008 heeft ingediend (bij gemeente ingeboekt onder decosnummer alg 08/6142, 14 oktober 2010) tijdens de ter inzage ligging van de ruimtelijke onderbouwing van het MFG (met toepassing van artikel 19 lid 2 van de WRO). De samenvatting van deze zienswijze en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in het destijds opgestelde zienswijzenverslag (behandeld in collegevergadering 10 februari 2009). In bijlage 4 is de samenvatting en commentaar uit het zienswijzenverslag opgenomen. Aangezien reclamant stelt deze zienswijze te handhaven, handhaaft de gemeente haar standpunten, zoals weergegeven in bijlage 4.
- Ad 2. Het ontwerp van de openbare ruimte is op dit moment nog niet bekend. Verdere uitwerking hiervan zal de komende tijd plaatsvinden. De exacte inrichting hoeft niet geregeld te worden in een bestemmingsplan. Gemeente neemt daarom deze opmerking voor kennisgeving aan. Gemeente merkt wel op dat over de afgrenzing van de achtertuinen van de Schoolweg op 23 maart 2010 overleg is gevoerd met de bewoners van de Schoolweg. Per brief (20 juli 2010, decos alg10 6014) heeft de gemeente een voorstel gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte direct achter de tuinen van de Schoolweg. Gemeente verwijst naar dit voorstel.
- Ad 3. De gemeente onderkent dat uit de bestemmingsplantoelichting onvoldoende is op te maken hoe de ontsluiting voor het verkeer geregeld is. Om die reden zal de gemeente in de bestemmingsplantoelichting een kaartje opnemen waarin de ontsluitingsroute wordt verduidelijkt. Er is 1-richtingsverkeer voorzien ter hoogte van de aansluiting op de Schoolweg (voor gemotoriseerd verkeer uit de richting van het nieuwbouwplan).

- Ad 4. Aangezien de exacte inrichting van de openbare ruimte niet in een bestemmingsplan geregeld hoeft te worden, neemt de gemeente de opmerkingen over de inrit van reclamant voor kennisgeving aan. Hierover wordt reclamant te zijner tijd geïnformeerd.
- Ad 5. De gemeente verwijst in haar reactie naar punt 3 'bouwvergunning' in de door reclamant aangehaalde memo van 28 maart 2010 (zie bijlage 2). In het overleg op 22 maart 2010 en de aan de hand daarvan opgestelde memo, heeft de gemeente reeds aangegeven dat een bouwinvulling in de achtertuinen in principe passend is vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Echter, een concreet plan moet in principe worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig worden beoordeeld voor een formeel besluit van het college daarop.

Conclusie zienswijze 2

De ingediende zienswijze geeft voor onderdeel 3 aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een kaartje met de principeontsluiting voor het verkeer zal opgenomen worden in de bestemmingsplantoelichting. Voor de overige punten ziet de gemeente geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Eindconclusie zienswijzen

Gezien het bovenstaande zijn de zienswijzen, zoals kenbaar gemaakt door de twee reclamanten, ruimtelijk correct afgewogen. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan door de raad af te zien. Wel zal op enkele punten het bestemmingsplan aangepast worden:

- In hoofdstuk 5.10 (verkeer en parkeren) wordt een plaatje met het ontsluitingsprincipe voor het verkeer worden toegevoegd, om de ontsluiting te verduidelijken.
- In de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte van het MFG bijgesteld conform het recent vastgestelde definitief ontwerp.

De ingediende zienswijzen zijn vanwege bovenstaande wijzigingen deels gegrond.

5. Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- De versie van het bestemmingsplan wordt aangepast in definitief;
- vanwege voortschrijdende resultaten in het ontwerp van het woningbouwplan, worden in hoofdstuk 4 enkele tekstuele nuancerings doorgevoerd;
- aan hoofdstuk 7 wordt een extra paragraaf toegevoegd waarin de resultaten van de zienswijzenperiode zijn toegelicht;
- het aantal te realiseren woningen wordt uniform beschreven als circa 60 woningen;
- de aanduiding 'onderdoorgang' bij het MFG ([ond]) is uit de verbeelding geschrapt;
- in de regels van het bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "maatschappelijk" het (mede)gebruik voor sport toegevoegd en daarmee toegestaan. In 'de collegevergadering van 10 augustus 2010 is aanvullend besloten om de sportvoorzieningen onder regel 4.1 'maatschappelijke voorzieningen te scharen. Sportvoorzieningen zijn niet toegestaan in het gezondheidscentrum. Tevens heeft het college voorgesteld het (mede)gebruik te verduidelijken in de bestemmingsplantoelichting. Aan de toelichting is de volgende tekst toegevoegd: de sport-, sportschool- en sportschoolachtige functies c.q. groepsactiviteiten zijn voorzien in het sporthalgedeelte. Aan de verbeelding is de functieaanduiding (-s) sport uitgesloten ter plaatse van het gezondheidscentrum.

6. Advies

1. Reclamant 1 ontvankelijk te verklaren en de inspraakreactie deels gegrond.
2. Reclamant 2 ontvankelijk te verklaren en de inspraakreactie deels gegrond.
3. De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan over te nemen.
4. Het gewijzigde bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan de raad.

7. Bijlage

- 1 Zienswijze reclamant 1
- 2 Zienswijze reclamant 2
- 3 Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan, 25 mei 2010, hst. 2
- 4 Zienswijzenverslag (gedeeltelijk)- Vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO, voor het realiseren van het multifunctioneel gebouw te Elst.: zienswijze 2 inclusief commentaar gemeente

Bijlage 1 Zienswijze reclamant 1



alg 10/6107

De Kempenaer

Advocaten

kantoorgegevens

Weerdjesstraat 70 • 6811 JE Arnhem
 Postbus 9218 • 6800 HX Arnhem
 www.dekempenaer.nl

behandeld door

mr. J.W. van der Linde
 t 026 352 28 22 • f 026 352 28 93
 jw.vander.linde@dekempenaer.nl

Aantekenen met handtekening retour

De raad van de gemeente Rhenen
 Postbus 21
 3910 AE RHENEN

tevens per fax 0317 617 064
 aantal pagina's 3

Arnhem, 20 juli 2010

Gemeente Rhenen	Nr 20090162
Werkproces	
21 JUL 2010	
Team	Place X B

onze referentie JLI / 300541 / atw
 zaaknaam [REDACTED] / advies gemeente Rheden
 onderwerp bedenkingen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan "Het Bosje, fase 3, Elst"

Geachte raad,

Namens cliënt, de heer [REDACTED] wonende te Elst (gemeente Rhenen), voor deze zaak woonplaats kiezende ten kantore van De Kempenaer Advocaten N.V. [REDACTED], doe ik u onderstaand diens bedenkingen toekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Het Bosje, fase 3, Elst", zoals dat op dit moment ter inzage ligt.

Mijn cliënt is eigenaar van een woning gelegen aan de [REDACTED]. Deze woning had vroeger het adres [REDACTED]. Onder dit laatste adres komt de woning in de stukken voor.

Mijn cliënt heeft de woning, met omliggende grond, in het begin van de jaren '90 in eigendom verkregen. Destijds was de omgeving agrarisch en open. Met de komst van de woonwijk "Het Bosje" heeft cliënt een goed deel van zijn vrije ligging, zijn uitzicht en zijn privacy ingeleverd. Omdat cliënt een aantal gronden in eigendom had die voor de realisering van "Het Bosje" van belang waren heeft hij met de gemeente (voor wie Heidemij optrad) afspraken kunnen maken omtrent het behoud van zijn privacy. De gemeente was bereid tot het maken van deze afspraken om tot snelle uitvoering van de eigen plannen over te kunnen gaan.

De afspraken zijn vastgelegd in een tweetal overeenkomsten van 17 oktober 1995 en 28 november 1995. De raad heeft met deze overeenkomsten ingestemd.

Kern van het overeengekomene is, naast enkele nadere afspraken over de beplanting en begrenzing van het perceel van cliënt, het beperken van de bouwhoogte van (destijds!) een tweetal woningen die direct zouden grenzen aan het perceel van cliënt. Vanuit deze woningen, althans de verdiepingen, zou het eenvoudig mogelijk zijn inzicht te hebben in de tuin van cliënt, die daarmee een voor hem belangrijk deel van zijn privacy zou opgeven. De gemeente heeft dit erkend en is bereid geweest genoemde afspraken te maken.

Letterlijk zijn partijen overeengekomen:

“De gemeente verplicht zich in te spannen om twee woningen, volgens de huidige kavelopzet de woningen direct ten oosten van het pand [REDACTED] in laagbouw uit te doen voeren.”

Dat deze afspraken beperkt waren tot een tweetal woningen komt doordat in die oorspronkelijke kavelopzet er ook slechts sprake zou zijn van een tweetal woningen op deze korte afstand. Indien dat er meer geweest zouden zijn dan zou cliënt dat hogere aantal bedongen hebben. Niet de kavelopzet en het aantal woningen was bepalend; het voorkomen van inkijk en aantasting van privacy was bepalend bij het aangaan van deze overeenkomst.

Cliënt constateert nu dat deze afspraken niet worden nagekomen. Aan de zuidzijde van zijn perceel wordt het multifunctionele centrum gerealiseerd, aan de oostzijde van zijn perceel wordt een aantal rijwoningen gerealiseerd waarbij de goothoogte op 4 meter is bepaald en de nokhoogte op 7 meter.

Aan de Franseweg wordt, in ditzelfde bestemmingsplan uitgegaan van een of meer woningen met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter. Dat is daarmee al lager dan de woningen die gebouwd worden op de plaats waar laagbouw is overeengekomen.

Cliënt is destijds uitgegaan van echte laagbouw in de vorm van een of meer bungalows. Mogelijkerwijs met kap; in ieder geval niet met een zelfstandige verdieping. Daarvan zal nu toch sprake zijn.

Een en ander geldt temeer nu het multifunctionele centrum aan de zuidzijde van zijn woning tot een hoogte van 10 meter zal reiken.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake zou zijn van oplopende hoogtes van 3 tot 10 meter. Dit is echter niet vertaald in het bestemmingsplan. Dat betekent dat het mogelijk zal zijn om het hele bouwvlak vol te bouwen met een gebouw tot een hoogte van 10 meter. Voor cliënt is dit niet acceptabel. Enerzijds is hij van oordeel dat het bouwvolume daarmee veel te groot wordt voor de omgeving. Anderzijds is hij van oordeel dat aan zijn belang te weinig aandacht wordt gegeven; dat belang wordt de facto ook erkend in de inspraakreactie van de zijde van de gemeente, doch ligt ook voor een deel van de begrenzing vast in genoemde overeenkomsten.

Cliënt wenst de gemeente te houden aan die overeenkomsten en zal zich, zolang via de civiele rechter, verzetten tegen de komst van deze woningen met deze hoogte en het multifunctionele centrum met de daarbij aangegeven hoogte.

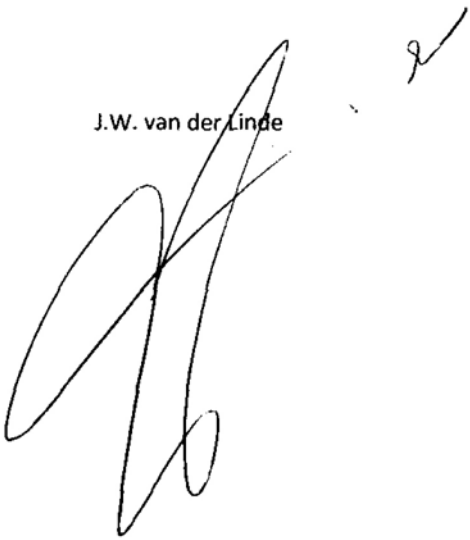
Nogmaals verzoekt cliënt u het bestemmingsplan niet als zodanig vast te stellen en uit te gaan van hetgeen uw gemeente, met goedkeuring van uw raad, eerder met cliënt overeengekomen bent.

De Kempnaer
Advocaten

Clïënt is graag bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,
De Kempnaer Advocaten N.V.

J.W. van der Linde

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the left of the printed name. A smaller, less distinct signature is visible above and to the right of the main one.

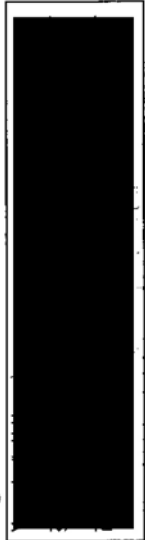
Postbus 9218, 6800 HX Arnhem

 post € **8,15**



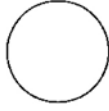
NEDERLAND
20.07.10
NetSet RN 860364

met Handtekening Retour



Binnenland

 post |



Aan

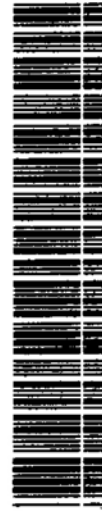
Keuze 1

Aangetekend met Handtekening Retour

GarantiePost met Handtekening Retour

Keuze 2 Verzekerd vervoer

Gewicht in grammen _____



R-nummer 

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden.

157009 P 2236 (versie 0105)

Bijlage 2 Zienswijze reclamant 2

Gemeente Rhenen	Nr. 2080142
Verkeersdienst	
22 JUL 2010	
Team	Haad <input checked="" type="checkbox"/>



Elst, 20 juli 2010

aan: Gemeenteraad Rhenen
Postbus 201
3910 AE Rhenen

betreft: zienswijze afdeling VROM
ontwerpbestemmingsplan Het Bosje fase 3

Geachte raadsleden,

Het ontwerpbestemmingsplan Het Bosje fase 3 is voor mij aanleiding tot een aantal opmerkingen die met name verband houden met het multifunctionele gebouw (MFG), aangezien dit direct bij mijn achtertuin zal komen te staan. Een en ander is ook reeds aan de orde geweest in een overleg dat bewoners van de Schoolweg [REDACTED] op 28 maart j.l. hebben gehad met de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij deze brief gevoegd.

1. Overlast als gevolg van de komst van het MFG.

Per brief van 2 oktober 2008 heb ik in een zienswijze mijn bezwaren tegen de komst van het MFG weergegeven naar aanleiding van het in dat jaar door de gemeente ingediende verzoek tot vrijstelling van het bestemmingsplan Het Bosje en een ontwerp voor het MFG. Met het nu voorliggende nieuwe plan is er m.b.t. het MFG voor mij geen wezenlijke verandering opgetreden, behalve dat het gebouw een minder massaal uiterlijk zal krijgen. Dit laatste waardeer ik. De komst van het MFG zal echter tot een ernstige vermindering van de rust in mijn achtertuin leiden vergeleken met een situatie waarbij rond mijn tuin een kleinschalige woonwijk met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zou worden gerealiseerd, zoals in eerdere plannen was voorgesteld. De rustverstoring zal vooral veroorzaakt worden door extra verkeersdrukke en door geluidsoverlast vanaf het schoolplein, niet alleen tijdens schooluren, maar ook daarbuiten aangezien het plein een openbaar toegankelijk terrein zal worden. Met dit laatste is er ook het risico dat hier een hangplek voor Elsterse jongeren ontstaat. De ervaringen met de muziektent aan de Beatrixstraat beloven dan weinig goeds. Zonder de komst van het MFG te willen tegenhouden, blijven daarom toch mijn bezwaren zoals weergegeven in mijn brief van 2 oktober 2008, gehandhaafd.

2. Groenstrook langs achtertuin.

Langs de gehele westzijde en noordzijde van mijn achtertuin komen nieuwe straten. Uit de tekening van het stedenboukundig ontwerp kan niet worden afgeleid hoe de afgrenzing langs mijn achtertuin er uit zal gaan zien. Ik zou hier graag een (smalle) groenstrook willen hebben. Deze kan mede als barrière functioneren, o.a. tegen baldadige jeugd.

3. Ontsluiting van Het Bosje op de Schoolweg.

In paragraaf 5.10 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er voor Het Bosje, naast de drie nu reeds betaande ontsluitingsroutes via de Tabaksweg en de Larekamp, een extra ontsluitingsroute aan de oostzijde van het plangebied zal worden aangelegd die direct aansluit op de Schoolweg. Ik neem aan dat hiermee het tracee van het bestaande fiets-/wandelpad tussen de Schoolweg en de Tabaksweg wordt bedoeld dat langs de noordzijde van mijn tuin loopt.

Helaas wordt niet duidelijk welk type verkeer van deze extra ontsluitingsroute gebruik zal mogen maken. In de eerste plannen voor Het Bosje zou deze route alleen voor langzaam verkeer (fietsers) toegankelijk zijn. In een tweede versie mochten ook autos deze route gebruiken, echter slechts in één richting, namelijk naar de Schoolweg toe. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze beperkingen niet meer genoemd. Betekent dit een route voor autos in twee richtingen? Ik verzoek de gemeente dringend hiervan af te zien en deze ontsluiting weer uitsluitend te bestemmen voor fietsers. Indien autos toch worden toegelaten, dan s.v.p. slechts in één richting.

De reden voor dit verzoek is tweeledig. Enerzijds wil ik graag de verkeersdrukke langs mijn tuin waar mogelijk beperkt zien. Daarnaast ben ik bezorgd over de verkeersveiligheid bij de ontsluiting op de Schoolweg. De situatie is nu voor fietsende schoolkinderen gevaarlijk, omdat het er door de bocht in de Schoolweg en de kruising met de Beatrixstraat onoverzichtelijk is. Met een tweede kruising die voor autos (en bromfietsen!) in alle richtingen toegankelijk is, wordt de situatie extra ingewikkeld. Bovendien zal de verkeersdruk op deze kruising en op de aansluitende straat naar het MFG aanzienlijk toenemen, omdat gemotoriseerd verkeer vanuit het noordoostelijke deel van Elst naar het MFG deze route zal nemen.

Overigens zal, ook wanneer de ontsluiting alleen voor fietsers toegankelijk zou worden, de inrichting van de kruising moeten worden aangepast om deze voor fietsers veilig te maken.

4. Inrit naar garage en achtertuin.

Bij de hierboven besproken ontsluiting op de Schoolweg bevindt zich ook een inrit naar mijn garage en achtertuin. Toen ik in 1990 mijn huidige woning kocht, was er vanaf de Schoolweg een kort doodlopend weggetje dat uitsluitend dienst deed als inrit naar mijn terrein. Later is als aftakking van dit weggetje het fiets-/wandelpad naar de

Tabaksweg aangelegd. Ik verzoek u bij de herinrichting van de kruising er zorg voor te dragen dat een voldoende brede inrit naar mijn garage en achtertuin gehandhaafd blijft.

5. Bouwvergunning.

De bewoners van Schoolweg [REDACTED] zijn tweemaal benaderd door een projectontwikkelaar met de vraag of wij onze achtertuinen wilden verkopen t.b.v. woningbouw. Ons werd gezegd dat dit mede gebeurde op instigatie van de gemeente omdat deze het gebied van onze tuinen graag wilde inpassen bij de woningbouwplannen voor Het Bosje. Wij hebben op dit verzoek afwijzend gereageerd. In het op 28 maart gevoerde overleg met dhr. [REDACTED] en mw. [REDACTED] hebben wij echter aangegeven graag zelf in onze tuinen te willen bouwen. De ideeën dienaangaande variëren van een garage tot, o.a. wat mijzelf betreft, een woning die is aangepast aan onze specifieke woonwensen. Ons werd daarop namens de gemeente meegedeeld dat een bouwvulling in onze tuinen uit stedenbouwkundig oogpunt passend zou zijn, maar dat het verlenen van een bouwvergunning pas kan worden overwogen op basis van een concrete aanvraag en na toetsing aan het beeldkwaliteitsplan.

Hierboven heb ik bij punt 1 aangegeven dat ik de komst van het MFG niet kan en wil tegenhouden. Wel verwacht ik van de gemeente de erkenning dat het MFG voor mij en voor de andere, hierboven genoemde bewoners van de Schoolweg een achteruitgang betekent vanwege de onvermijdelijke extra geluidsoverlast in onze achtertuinen. De constatering dat het te verwachten niveau van het verkeersgeluid binnen een aanvaardbare norm blijft, doet hier niets aan af. De gemeente zou daarom naar ons een gebaar kunnen maken door een "principe-uitspraak" te doen dat in onze achtertuinen gebouwd mag worden op voorwaarde dat het te bouwen object voldoet aan de eisen van het lokale beeldkwaliteitsplan.

Met vriendelijke groet,



bijlage: verslag overleg 22 maart 2010 te Elst

Bijlage bij Zienswijze van M.P. Mulder

Memo

Aan: Bewoners Schoolstraat, via [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Betreft: Plan Het Bosje fase 3 / Nieuwbouw MFG Elst
Datum: 28 maart 2010
Onderwerp: Kort verslag overleg 22 maart 2010 te Elst

In dit Memo is beknopt weergegeven hetgeen besproken is in het bovengenoemd overleg.

Aanwezig:

Gemeente Rheden

[REDACTED]
 Bewoners Schoolstraat [REDACTED]

Besproken

Op initiatief van de heer [REDACTED] en naar aanleiding van de uitnodiging van de gemeente om eventuele opmerkingen kenbaar te maken omtrent de inpassing van het MFG binnen het plan Het Bosje heeft het overleg plaatsgevonden d.d. 22 maart 2010.

1. Geluidssituatie MFG Elst

Bewoners maken zich zorgen over mogelijk te verwachten geluidsoverlast vanaf het schoolplein van het MFG (schooljeugd overdag en (hang)jeugd buiten schooltijden). Bij de vorige planologische procedure -die is stopgezet- is hierover een zienswijze ingediend, deze is beantwoord door de gemeente gericht op verkeersgeluidsoverlast. De verkeersafwikkeling en te verwachten geluid daarbij voldeed aan de daarvoor geldende normering.

Er wordt toelichting gegeven op de inrichting van het Schoolplein. Het schoolplein wordt -vanwege een verschil in niveau- begrensd door een kleine lage stenen keermuur (ca. 80 cm hoog). Het schoolplein ligt derhalve iets dieper. Basisschool het Visnet bevindt zich in het 'punt/pijl'-vormig gebouwdeel van het MFG (= oostzijde), het gebouwdeel het meest nabij de tuinen van de Schoolstraat. Het schoolplein bevindt zich niet zozeer aan de zijde van de Schoolstraat maar langs de zijkant van het MFG (= zuidzijde; van Visnet, kinderopvang en Woudmees, welke laatste op de hoek met de Tabaksweg wordt gesitueerd). Het Schoolplein vormt voor een deel openbaar terrein (mede ten behoeve van speelvoorzieningen in woningplan Het Bosje) en deels besloten. De afspraken omtrent het handhaven van besloten terrein en gebruik van publiek terrein moeten nader worden vormgegeven (bijvoorbeeld met toegangsbordjes en/of gebruikregels met betrekking tot toegankelijkheid na schooltijd). Geluidsoverlast vanuit het gebouw van het MFG wordt niet verwacht. In de kelder, welke wordt gesitueerd onder de entree van het MFG, zal o.a. een muziekvereniging oefenen, echter behoudens een vluchtingang zijn hierin geen ramen of andere deuren opgenomen. De Sportzaal bevindt zich aan de andere zijde van het MFG (= noordzijde; dus op verdere afstand van de tuinen van de bewoners Schoolstraat).

2. Afgrenzing langs de achtertuinen.

De bewoners van de Schoolstraat zouden graag weten hoe de afgrenzing vorm wordt gegeven tussen de weg, trottoir en hun achtertuinen. Een smalle groenstrook zou als afscheiding en barrière kunnen dienen.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat momenteel wordt gekeken naar een passende invulling van de totale openbare ruimte in het woningbouwplan Het Bosje fase 1. Vanuit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt is het niet ondenkbaar dat de verschillende tuinhelken en afgrenzingen in de bestaande achtertuinen aan het zicht worden onttrokken. Momenteel wordt onderzocht of en zo ja hoe dat zou kunnen, bijvoorbeeld door een eenduidige, kwalitatieve (groene) afscheiding. De ruimte is beperkt om zowel een trottoir en een groenstrook te realiseren. Op het moment dat hier meer informatie over de mogelijkheden beschikbaar is, zal dit worden teruggekoppeld door de gemeente aan de bewoners.

Eventuele mogelijkheid voor ontsluiting van de achtertuinen op het trottoir wordt daarbij ook betrokken.

3. Bouwvergunning

De bewoners hebben op het verzoek van een ontwikkelaar om hun tuinen te verkopen voor woningbouw negatief geantwoord. Wel hebben enkele bewoners zelf het idee om (al dan niet in de toekomst) te bouwen op de betreffende grond. De ideeën variëren van een garage tot een seniorenwoning.

Namens de gemeente wordt aangegeven dat plannen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor deze omgeving. Op zich lijkt een bouwinvulling op die locatie passend vanuit stedenbouwkundig oogpunt, echter een concreet plan daarvoor moet worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan door een stedenbouwkundige voor een formeel besluit (toestemming) van de gemeente daarop.

Daarbij geldt dat het bestemmingsplan op dat punt ook gewijzigd dient te worden. Het bestemmingsplan kan pas worden gewijzigd op basis van een concreet plan (aanvraag) voor invulling. In het bestemmingsplan worden namelijk ook de regels vastgelegd omtrent hoogte en bouwvolumes et cetera. Meer informatie omtrent het indienen van een plan bij de gemeente en de mogelijkheden om tot een 'principe-uitspraak' van de gemeente te komen omtrent de mogelijkheden voor bouwen op die locatie kan worden verkregen in de hal van het gemeentehuis.

In vertrouwen u hiermee vooreerst voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Rhenen,


projectleider MFG Elst

projectleider plan Het Bosje



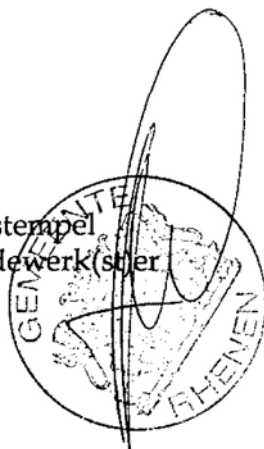
Ontvangstbevestiging

nummer:
uw brief van:
contactpersoon: Receptiebalie
Rhenen
doorkiesnummer:
datum:
onderwerp: Ontvangstbevestiging

Ontvangen op 21 - 7 - 2010 van de heer/mevrouw 

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Het Bosje fase 3

Gemeente stempel
Paraaf medewerker



Bijlage 3 Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan, 25 mei 2010, hst. 2

Van de gelegenheid om een schriftelijke inspraakreactie in te dienen heeft 1 persoon (hierna reclamant te noemen) gebruik gemaakt:

1. [REDACTED] (brief d.d. 6 april 2010, ingeboekt op 7 april 2010 onder nummer 2080142, decosnummer alg10/2688) (bijlage 1).

Hieronder wordt de schriftelijke inspraakreactie weergegeven. Het commentaar en de overwegingen van de gemeente ten aanzien van de inspraakreactie wordt daaronder behandeld.

Inspraakreactie

Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Kort en zakelijk samengevat wordt in de inspraakreactie (zie bijlage 1) het volgende opgemerkt:

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot bouw van woningen achter het huis van de reclamant [REDACTED]. Volgens de reclamant betreft het woningen met een nokhoogte variërend van 7 tot 10 meter hoog. Deze nokhoogte is volgens de reclamant in strijd met een overeenkomst met de gemeente Rhenen van 17 oktober 1995 en 28 november 1995. In deze overeenkomst heeft de gemeente zich verplicht om zich in te spannen om laagbouw te realiseren achter de woning van de reclamant.

Reclamant verzoekt om de nokhoogte van de woningen achter zijn woning te laten voldoen aan deze overeenkomst door alleen laagbouw toe te staan.

Inhoudelijk commentaar gemeente

Het perceel van de reclamant aan de [REDACTED] grenst aan twee nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan Het Bosje fase 3: de bestemming WG (woongebied) en de bestemming V-V (verkeer verblijf). De reclamant heeft op 17 oktober 1995 een overeenkomst aan- en verkoop grond tussen mevrouw [REDACTED] en de gemeente Rhenen ondertekend met kenmerk 765/CA95/3353/WB/tdg (opgesteld door Heidemij). In deze overeenkomst wordt een grondruil geregeld tussen [REDACTED] en de gemeente Rhenen. De gemeenteraad heeft op 28 november 1995 ingestemd met deze onroerend goed transactie onder de voorwaarden en bepalingen van genoemde overeenkomst. Artikel 6.1 in deze overeenkomst bevat de volgende bepaling: 'de gemeente verplicht zich in te spannen om twee woningen, volgens de huidige kavelopzet de woningen direct ten oosten van het pand [REDACTED], in laagbouw te doen uitvoeren'. De term laagbouw is in deze overeenkomst niet nader gedefinieerd. Met de 'huidige kavelopzet' wordt gerefereerd aan de dan bekende plannen van het ontwerpbestemmingsplan "Het Bosje", dat in 1996 is vastgesteld. Toen is fase 1 gedetailleerd bestemd en is voor de 2^e en 3^e fase een uit te werken woonbestemming vastgelegd. Inmiddels zijn fase 1 en 2 voltooid. Voor fase 3 is sindsdien een gewijzigde stedenbouwkundige structuur opgesteld. De kavelopzet van 1995 is daarmee niet meer actueel.

In e-mail- en briefwisseling (e-mails d.d. 14 en 27 november 2007, 15 januari 2008, en brief d.d. 29 feb. 2008, nummer alg08/1192) heeft de gemeente aangegeven op welke wijze de gemeente de afspraken uit 1995 wil hanteren in relatie tot de nieuwe woningbouwontwikkeling. Voorgesteld is om uitsluitend woningen van 1 laag met een kap te realiseren. In de brief van 29 februari 2008 heeft de gemeente voorgesteld om een maximum nokhoogte te hanteren van 7 meter (en goothoogte 4 meter). Aangegeven is dat deze hoogtes vastgelegd worden in het op te stellen bestemmingsplan.

Op 6 mei 2008 is een vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan van het Bosje fase 3 door de gemeenteraad goedgekeurd. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de woningen op de kavels die direct grenzen aan de particuliere kavel van de [REDACTED] uit één laag met kap mogen bestaan. De

kavelopzet voor woningen direct naast het perceel van de reclamant was op dat moment nog niet bekend. Wel is een proefverkaveling opgenomen.

De maximum goot- en nokhoogte (maximum nokhoogte 7 m en goothoogte 4 m) zoals voorgesteld in de brief van 29 februari 2008 zijn overgenomen in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Het Bosje fase 3, dat van 25 februari tot 7 april 2010 voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Omdat ten tijde van de inspraak de verkaveling van de gronden in het voorontwerpplan niet exact bekend was, is de bestemming woongebied opgenomen in grote bouwvlakken. In deze bouwvlakken is onderscheid gemaakt in maatvoering door middel van een aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte", waarbij de goothoogte en de bouwhoogte van woningen niet meer mogen bedragen dan in het maatvoeringsvlak staat aangegeven.

Achter de woning van de reclamant is een maatvoeringsvlak aangeduid met een goot- en maximum nokhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Deze goot- en nokhoogte voldoen aan de overeenkomst tussen [REDACTED] en de gemeente en de latere afspraken ten aanzien van de laagbouw, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Het maatvoeringsvlak komt overeen met het gebiedje ten aanzien waarvan de gemeente zich conform de overeenkomst van 1995 heeft verplicht om zich in te spannen voor realisatie van laagbouw. Het maatvoeringsvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan zelfs iets groter, dan het oorspronkelijk gebiedje. In de aangrenzende maatvoeringsvlakken binnen de bestemming woongebied zijn inderdaad hoger goot- en maximum nokhoogtes aangegeven van 6 en 10 meter. Deze gebieden vallen buiten het gebiedje waarop de afspraken betrekking hebben. Deze gebieden grenzen bovendien niet direct aan het perceel van de reclamant; aan de zuidzijde sluit de bestemming verkeer - verblijf aan op het perceel van de reclamant en aan de noordzijde is een bestaand woonperceel gesitueerd tussen de bestemming woongebied en het perceel van de reclamant. De overeenkomst en latere afspraken ten aanzien van lagere goot- en nokhoogtes zijn daarmee op deze bouwvlakken niet meer van toepassing. Een hogere goot- en nokhoogte op deze plek kan daarmee worden gerechtvaardigd.

Conclusie

De afspraak om laagbouw te realiseren is conform de overeenkomst van d.d 1995 aangevuld met de latere afspraken zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan voldoende overgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. De gemeente ziet geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft de nokhoogte van de woningen achter de woning van de reclamant. Wij achten de ingediende inspraakreactie daarom ongegrond.

Bijlage 4 Zienswijzenverslag (gedeeltelijk) - vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO, voor het realiseren van het multifunctioneel gebouw te Elst: zienswijze 1.2 en commentaar gemeente (cursieve tekst)

Reclamant 2,

Zienswijze 2.1

Er heeft een wijziging plaats gevonden in de bouwplannen vanuit de gemeente. Er is lange tijd sprake van geweest dat het gebied net als de rest van het Bosje bebouwd zou worden met kleinschalige woningbouw. Het nu voorgestelde bouwwerk (MFG) wijkt af van dit verwachtingspatroon.

Het klopt inderdaad dat er in het verleden ook sprake is geweest van het realiseren van woningen op deze locatie. Onder het kopje locatie onderzoek bij Reclamant 1, zienswijze 1 is kort de voorgeschiedenis van het proces beschreven. Hierin is aangegeven dat vanaf mei 2004 ook de huidige locatie als potentiële locatie voor het MFG was aangewezen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat op basis van het huidige bestemmingsplan "Het Bosje 1996" het gebied is bestemd voor "Wonen, uit te werken". In de uitwerkingsregels staat beschreven dat in dit gebied het mogelijk is gronden aan te wijzen voor het realiseren van voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden zoals onderwijs, welzijn, gezondheidszorg of religie.

Zienswijze 2.2

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het realiseren van een MFG, waardoor verschillende functies gecentraliseerd worden een bijdrage levert aan de leefbaarheid van Elst. Dit wordt door de reclamant bestreden. Juist door het verdelen van de verschillende functies over verschillende gebouwen kan een betere aansluiting worden gerealiseerd bij het gewenste kleinschalige karakter van Elst. Spreiding van functies zorgt voor minder overlast (geluid, verkeer) op de verschillende locaties.

Door de bundeling van de verschillende functies onder één dak ontstaat er een versterkte maatschappelijke centrumfunctie in Elst. Door de bundeling wordt de bereikbaarheid en de herkenbaarheid van de verschillende functies verbeterd. Dit zorgt voor een verbetering van de leefomgeving en de leefbaarheid van het gebied. Tevens is het door bundeling mogelijk de dienstverlening te verbeteren.. Ook zorgt de bundeling van functies ook voor ruimtebesparing, er is namelijk sprake van dubbel ruimtegebruik. Hierbij moet gedacht worden aan algemene functies in het gebouw als hal, recepties ontvangstruimtes en toiletten maar ook een zaal die door alle toekomstige gebruikers (onder andere onderwijs, welzijn, muziek) gebruikt kan worden.. Maar ook het dubbelgebruik van parkeerplaatsen behoort tot de mogelijkheden, waardoor het totale ruimtebeslag minder groot is dan wanneer de functies verspreid door Elst worden gerealiseerd.

Het MFG is zodanig ontworpen dat door de gekozen maximale goot en nokhoogte aansluiting wordt gezocht bij het kleinschalige karakter van Elst. De goot en nokhoogte zorgen niet voor een hoger beeld dan wanneer er rijtjes- vrijstaande of twee onder één kap woningen worden gerealiseerd. We delen daardoor niet de opmerking van de reclamant dat het gebouw niet goed aansluit bij het kleinschalige karakter van Elst.

De door de reclamant aangedragen overlast op het gebied van verkeer en geluid wordt niet gedeeld. Bij de keuze voor het MFG op de huidige locatie in de huidige vorm zijn ook deze aspecten meegenomen. Waarbij door de gemeente geconcludeerd is dat het voorliggende bouwplan en gekozen locatie acceptabel is. Dit betekent niet dat nieuwe situaties kunnen in relatie tot de bestaande situatie bijdragen aan zowel een vergroting als een vermindering van het tot nog toe ervaren

woongenot, dit is inherent aan de, ruimtelijk acceptabele en wenselijke, herontwikkeling van het betreffende locatie.

Zienswijze 2.3

Reclamant geeft aan dat door de het realiseren van het MFG er aantasting van het uitzicht ontstaat, doordat er een wand van 10 meter hoog ontstaat.

Er bestaat niet zoiets als 'recht op blijvend vrij uitzicht'. In een stedelijke (dorpse) omgeving is vrij uitzicht ook geen vaststaand feit, er kunnen altijd veranderingen plaats vinden die het uitzicht doen veranderen. In dit geval wordt het uitzicht veranderd door de bouw van het MFG. Maar ook wanneer er woningbouw op deze locatie zou komen ontstaat bebouwing van dezelfde hoogte welke het uitzicht kan veranderen. Tevens kan opgemerkt worden dat de afstand tussen de achterkant van de tuin en de dichtstbijzijnde gevel van het MFG zo'n 20 meter bedraagt. De afstand tussen de achterkant van de woning tot deze gevel is minimaal 63 meter. Deze afstanden zijn ten opzichte van de maximale bouwhoogte van 11 meter voor het MFG acceptabel binnen een stedelijke (dorpse) omgeving

Zienswijze 2.4

Er ontbreekt een goede gedetailleerde tekening van het stratenplan rondom het MFG. Het is daarom niet duidelijk op wat precies de afstand zal zijn tussen de tuin van de reclamant en het geplande MFG. Ook is niet te bepalen wat de afmetingen worden van de eventuele groenstroken ter plaatse.

Voor reactie zie reclamant 1 zienswijze 1.6.

Zienswijze 2.5

Door de aanwezigheid van een schoolplein zal er in de directe omgeving van het MFG spraken zijn van geluidsoverlast. Zowel tijdens schooltijden, maar ook daar buiten zal het plein zorgen voor overlast. Pauzes, buitenschoolse opvang en eventuele activiteiten van het buurthuis en de aantrekkingskracht van een hangplek zullen zorgen voor deze overlast. De hangplek kan naast geluidsoverlast ook zorgen voor baldadige jeugd die de buurt molesteert.

Voor reactie zie reclamant 1 zienswijze 1.7.

Zienswijze 2.6

Het aantal verkeersbewegingen zal een stuk hoger liggen dan wanneer op deze plek woningbouw gerealiseerd zou worden.

Voor reactie zie reclamant 1 zienswijze 1.2.

Zienswijze 2.7

Door de komst van het MFG zal de woning van de reclamant in waarde dalen.

Voor reactie zie reclamant 1 zienswijze 1.9.

Verwijzing naar zienswijze 1

Aangezien in de reactie verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen van een andere reclamant, worden deze hieronder weergegeven.

Zienswijze 1.2

Het realiseren van een multifunctioneel gebouw (MFG), waarin verschillende maatschappelijke functies worden ondergebracht zorgt voor een dermate hoge druk op het bestaande gebied dat dit niet

acceptabel is. De persoonsdichtheid per m² komt veel hoger te liggen dan de in het huidige bestemmingsplan voorziene woningbouw. De komst van het MFG zal zorgen voor een grote breedte en haal verkeersstroom. Er zal een grote verkeersaanzuigende werking ontstaan, met als gevolg zeer onoverzichtelijke wegkruisingen.

Omdat het gebied waar het MFG moet komen nog ontwikkeld moet worden (derde fase Het bosje) is eerst gekeken of er genoeg beschikbare ruimte is om de diverse verkeersvraagstukken te kunnen beantwoorden. Het gebied moet ruimte hebben om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen. Ook moeten de diverse wegen (dimensionering) binnen (de derde fase) Het Bosje de verkeersbehoefte kunnen verwerken.

Elst is een kleine woonkern binnen de gemeente Rhenen. In verhouding met het aantal inwoners en de diverse functies van het MFG zal de toename van de diverse verkeersstromen relatief klein zijn. De piekmomenten zullen voornamelijk tijdens het begin en het einde van de schooltijden liggen. Om de verkeerssituatie tijdens het begin en het einde van de schooltijden te kunnen beheersen is ervoor gekozen om een haal en breedte parkeervoorziening (Kiss 'n Ride) aan te leggen. Deze voorziening wordt aan de oostzijde van het pand aangebracht op een relatief verkeersluwe weg (nieuw aan te leggen achter de tuinen van de Schoolweg).

Het MFG krijgt een situering aan een hoofdroute binnen het plan Het Bosje. Deze weg zal worden ingericht conform de laatste eisen (ASVV 2004) en daardoor zullen er geen problemen ontstaan met de verkeersafwikkeling binnen het plan Het Bosje. Na realisatie van de derde fase Het Bosje zullen de verkeersbewegingen toenemen. De herinrichting van de hoofdroute zal voor het grootste gedeelte deze toename opvangen en afwikkelen. De aanliggende bestaande wegen hebben geen belangrijke verbindende functie, waardoor de verkeersdruk op deze wegen niet of nauwelijks zal toenemen.

De bouw van het MFG zal extra verkeer genereren. Echter is vanaf het begin gekeken wat dit zal betekenen voor Elst en met name voor de wijk Het bosje. Gezien de ligging, functie en dorpsgrootte zullen deze verkeersbewegingen relatief klein zijn. Om te voorkomen dat in de toekomst als nog problemen kunnen ontstaan is er voor gekozen om de nog aan te brengen verkeersstructuur voor de derde fase Het Bosje hierop aan te passen. Deze aanpassing is inclusief de herinrichting van de hoofdroute waar het MFG aan komt te liggen. Derhalve zijn er geen verkeersproblemen te verwachten na realisatie van de derde fase van Het Bosje inclusief het MFG.

Zienswijze 1.6

Bij de stukken welke ter inzage hebben gelegen ontbreekt een kadastrale kaart, welke op schaal is. Hierdoor kan de exacte plaatsing van het gebouw ten opzichte van de omgeving niet goed worden bepaald.

Tijdens de inzage periode heeft een voorbeeld verkavelingstekening ter visie gelegen. Deze tekening bevatte een schaalat onderaan de tekening. Op basis van deze tekening met schaalat is te bepalen waar het MFG komt te liggen. Tevens is eenzelfde verkavelingstekening in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Echter deze voorbeeldverkaveling is inmiddels achterhaald. Er heeft een kleine verschuiving van het MFG plaats gevonden in noordoostelijke richting. Dit heeft tot gevolg dat de ter visie gelegen situatietekening achterhaald is. In de bijlage bij deze commentaarnota is de laatste kadastrale op schaal uitgeprinte situatietekening gevoegd. Deze tekening geeft de definitieve plaatsing van het MFG weer.

De zienswijze van deze reclamant is gegrond, echter heeft verder geen gevolgen voor het vervolg van de procedure.

Zienswijze 1.7

De speelplaats is zodanig gesitueerd dat tijdens de speelperioden zeer veel geluidsoverlast van spelende kinderen te verwachten is. Dit geeft een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Daarnaast zal door het open karakter van het speelplein na schooltijd het speelplein een zuigende werking hebben onder de oudere jeugd. Hierdoor zal 's middags en 's avonds ook spraken zijn van geluidsoverlast.

Met betrekking tot het geluidsoverlast van de speelplaats tijdens de schooluren kan het volgende worden opgemerkt. Tijdens pauzes en bij de aanvang van de schooltijden zal inderdaad stemgeluid geproduceerd worden. Dit zal inderdaad zorgen voor een toename van het geluid voor de directe omgeving. De duur van de eventuele hinder van dit stemgeluid is echter beperkt tot enkele momenten per werkdag. Bovendien zal op deze momenten ook sprake zal zijn van achtergrondgeluid van verkeer e.d.. De invloed van stemgeluid op de omgeving is daarmee een aspect dat geen beletsel vormt voor de verlening van vrijstelling.

Ten aanzien van de mogelijke overlast 's avonds kan het volgende worden opgemerkt. Doordat er ook 's avonds activiteiten in het gebouw plaats vinden, is er een grote sociale controle, waardoor de kans op hangjongeren minimaal is. Mocht er ondanks deze sociale controle toch nog overlast zijn, kan op dat moment bekeken worden of er vergelijkbare maatregelen genomen kunnen worden als bij de skatebaan naast het stadhuis. Hier geldt een verbod om gebruik te maken van de skatebaan na 22.00 uur 's avonds. Een dergelijke regeling kan worden opgelegd op basis van de Algemene plaatselijke verordening.

Zienswijze 1.9

Door de komst van het MFG zal onze woning in waarde dalen.

De Wet Ruimtelijke Ordening kent een schaderegeling (tegemoetkoming in schade). Een eigenaar die van mening is dat een (bouw)plan schade veroorzaakt aan zijn onroerend goed die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar is toe te rekenen kan daartoe een schadeclaim in dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit is mogelijk nadat een planologische mutatie onherroepelijk is geworden.

Indien daartoe aanleiding bestaat zal een onafhankelijk bureau onderzoeken of en in welke mate sprake is van schade. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt tussen de bestaande planologisch regime en de nieuwe planologisch regime. Het college besluit op basis van het deskundigenadvies over het verzoek om schade.