



Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen
Postbus 201
3910 AE Rhenen

betreft: bestemmingsplan Klein Prattenburg

Gemeente Rhenen	Nr 2-116005
Werknummer 1205	
27 JAN 2011	0 B

Veenendaal, dinsdag 25 januari 2010

L.S.

Als direct belanghebbende heb ik kennis genomen van uw plan tot herziening van het bestemmingsplan behorend bij ten aanzien van de bebouwing van de percelen liggend achter Cuneraweg 384 genaamd 'Klein Prattenburg' op de grens van Rhenen en Veenendaal.

Ik heb bezwaar tegen het plan in ongewijzigde vorm omdat het afwijkt van het Beeldkwaliteitplan en omdat het voor mijn specifieke situatie zeer nadelige gevolgen heeft.

Uit de functioneel-ruimtelijke analyse blijkt dat het gebied Veeneind is te typeren als een landelijk bebouwingslint met, naast een functionele, voor al een grote ruimtelijke diversiteit. De woningen die rondom het Veeneind in dit lint – tussen het plan Petenbos en de Cuneraweg – staan of het afgelopen decennium zijn gerealiseerd, hebben gemeen dat het ruime, vrijstaande dan wel 2-1 kap woningen zijn, gesitueerd op ruime percelen. Nadere invulling van onbebouwde, agrarische percelen dient mijn inziens te geschieden door realisatie van gelijksoortige woning als reeds aanwezig zijn in de *lintbebouwing*. Het onderhavige plan lijkt meer op een uitbreiding van de wijk Petenbos, door situering van een groot aantal woningen op een zogeheten woonerf. Een woonerf past al helemaal niet in het landelijke karakter van de lintbebouwing. Daarbij komt dat in het “Stedenbouwkundig Plan Veeneind” niet voor niets is vermeld dat *“de ruimtelijke kwaliteit van het lint en de overgang naar Petenbos belangrijker zijn dan huisvestingscapaciteit. Inzet is dat Veeneind een heel ander milieu krijgt dan Petenbos. De sterke landschappelijke kwaliteiten moeten de aanknopingspunten vormen voor een bijzonder hoogwaardig woonmilieu.* Belanghebbende acht het onderhavige plan, dat in 13 woningen voorziet gelegen aan een centraal woonerf, niet voldoen aan de gewenste invulling van de lintstructuur en zelfs een slechte aanvulling op de structuur van de bebouwing in de wijk Petenbos. Als men kijkt naar bijvoorbeeld de bebouwing op het Veenmos, betreft het afwisselende, vrijstaande woningen op ruime kavels.

Het Beeldkwaliteitsplan schetst 8 geschakelde woningen, gecentreerd op het perceel met veel groene ruimte om de bebouwing heen, hetgeen mijns inziens meer aansluiting bood op het type bebouwing in de lintstructuur (gecentreerde bebouwing met veel omringende grond/groen). Daarbij werd een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. Thans wordt van het Beeldkwaliteitsplan afgeweken waarbij de voorgenomen traditionele, goed in de lintstructuur passende beperkte bebouwing wordt vervangen door een grootschaliger project dat alles wegheeft van een extensie van Petenbos zowel qua verkaveling, opzet (woonerf), als groenvoorziening. Wij vinden dit geen hoogwaardige invulling van de overgang van Petenbos naar de Utrechtse Heuvelrug en de tussenliggende lintbebouwing.

Ten eerste enkele opmerkingen over het totale plan:

- Er zijn nu 13 woningen voorzien in plaats van de 8 geschetst in het beeldkwaliteitsplan. Deze verdichting lijkt geen ander belang te dienen dan het financieel-economische belang van de projectontwikkelaar. Deze verdichting geeft

- uiteraard meer druk in termen van geluid (terrassen, kinderspeeltuig, tuinhuisjes), horizonverstoring, en oncontroleerbare begroeiing (bomen, hagen, etc.).
- Ook op het punt van toegestane dakhoogte wordt afgeweken van het beeldkwaliteitsplan.
- Eigenaardig is ook de keuze van vrijstaande garages ver naar achteren ten opzichte van de woningen bij drie van de 13 woningen, in afwijking van de meeste andere woningen.
- Er wordt in afwijking van het beeldkwaliteitsplan nu uitgegaan van privé-tuinen en minder collectief groen. Dit voldoet veel minder aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, waarin wordt uitgegaan van het behoud van een open structuur.
- Het behoud van de schuine lijn in het perceel aan de noordoost zijde is nog steeds een vreemde afwijking van de bouwrichting in de rest van de wijk. Er is geen voorstel opgenomen om hier een oplossing voor te bedenken.

Ten tweede wil ik ingaan op de specifieke situatie betreffende het deel van het plan dat grenst aan onze woonsituatie. Ons perceel (Varenmos 70) grenst aan het cluster en is bebouwd met een relatief lage woning (type bungalow). De erfgrens, tevens vormende de gemeentegrens, ligt op zijn smalst minder dan een meter van de woning! In het voorgenomen plan wordt voorzien in woningen met drie bouwlagen. Dat betekent een forse inbreuk op ons vrije uitzicht richting het zuiden en het westen. Tot overmaat van ramp heeft men op de erfgrens ook nog een rij hoge bomen geprojecteerd. Dit alles is voor ons gelegen op de zuidwest kant. U kunt zich voorstellen wat dit concreet zou betekenen. Alle privacy is weg en het zonlicht wordt grotendeels weggevangen.

U moet zich realiseren dat onze woning nooit gebouwd is vanuit het perspectief dat er woningen met een dergelijke hoogte en of een hoge bomenrij zouden worden gerealiseerd op het naastliggende perceel. In het concept dat in 1995 door de Gemeente Veenendaal was geschetst voor de afronding van Petenbos, was alleen voorzien in laagbouw in de vorm van enkele vrijstaande woningen om zo een natuurlijke overgang te krijgen tot de reeds bestaande bebouwing. Met die situatie is rekening gehouden bij de bouw van onze woning. De woning is nu dan ook geheel gericht op de zuidzijde wat betreft raampartijen, schuifpui en tuininrichting. Ook de inrichting van de tuin, gebaseerd op een plan van de tuinarchitect, zou dus grondig moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Indien er onverhoopt bebouwing van het naastliggende perceel, nu genoemd Klein Prattenburg, moet plaatsvinden dan zou er dus rekening moeten worden gehouden met de volgende punten:

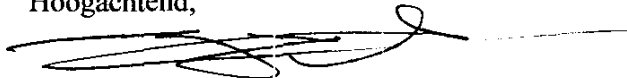
- De perceelgrens zou moeten worden gewijzigd, zodanig dat er nog enige privacy en acceptabele leefruimte rond het huis blijft bestaan. Dat betekent concreet het rechte trekken van het perceel, overeenkomstig de bestaande verkavelingsrichting in Petenbos. (Dit is reeds in een eerdere reactie genoemd).
- De beplanting op de erfgrens zou in overleg moeten plaatsvinden en niet de gesuggereerde vorm en hoogte moeten krijgen als in de nu gevisualiseerde ontwerpen van projectontwikkelaar AM. Hoe wordt gegarandeerd dat de voorgenomen strook van groen niet door de nieuwe bewoners bij hun perceel wordt getrokken en wordt voorzien van ongewenste bebouwing en of begroeiing?
- De garage op kavel 9 zou meer naar voren moeten worden gerealiseerd, aansluitend op de woning, in overeenstemming met de situatie bij de andere woningen

- Er zou compensatie moeten zijn voor de noodzakelijk geworden aanpassingen van de tuin op de erfgrans

Bij ongewijzigde doorgang van dit plan zal de waardevermindering van ons eigendom zeer fors zijn. Uiteraard zal ik trachten met alle juridische middelen die mij ter beschikking staan, het plan in zijn huidige vorm te voorkomen en bij eventuele doorgang een beroep doen op planschade. Voorlopig ga ik er vanuit dat het niet zover zal komen en dat er met goed overleg een redelijke en meer bevredigende oplossing zal komen.

Uiteraard ben ik te allen tijde bereid mijn bezwaren en voorstellen toe te lichten bij de belanghebbenden. Ik zou dan ook graag worden gehoord, zodat mijn bezwaren nog van doorslaggevende betekenis kunnen zijn in uw besluitvorming. Ik ga er hierbij vanuit dat de financiële opbrengsten van de projectontwikkeling van het Veeneind voor de Gemeente Rhenen geen doorslaggevende factor zullen zijn.

Hoogachtend,



drs. J.J. van Weerden
J.W. Mennink
mr. D. van Weerden
Varenmos 70
3904 JX Veenendaal
0318-521617
026-3521378
jan.vanweerden@tele2.nl

Burgemeester & wethouders
vd. Gemeente Rhemen
Postbus 201
3510 AE Rhemen.