

Nota beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan Klein Prattenburg, Rhenen.

NL.IMRO.0340.BPKleinPrattenburg-ON01

Commentaarnota naar aanleiding van acht ingediende zienswijzen tegen de herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het realiseren van 13 vrijstaande woningen op cluster Klein Prattenburg in het Veeneind, achter Cuneraweg 384 in Rhenen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Klein Prattenburg vloeit voort uit het Stedenbouwkundig plan Veeneind dat in 2005 door de gemeenteraad van Rhenen is vastgesteld. Dit Stedenbouwkundig plan Veeneind voorziet in de realisatie van woningen op een aantal clusters in het gebied tussen de Rondweg-Oost, Cuneraweg, Kerke-wijk en de gemeentegrens met Veenendaal. Het cluster Klein Prattenburg is één van deze clusters. Het bestemmingsplan Klein Prattenburg voorziet in de realisatie van 13 vrijstaande woningen op dit cluster.

De kennisgeving van het voornemen een bestemmingsplan voor deze aanvraag voor te bereiden is gepubliceerd in de Rhenense Betuwse Courant (RBC) van 24 maart 2010.

Op 1 september 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan de gemeente Veenendaal en de provincie Utrecht. Op 3 september 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan Vitens en het Waterschap Vallei en Eem. Alle vooroverlegpartners konden binnen vier weken een vooroverlegreactie geven.

Op 18 oktober 2010 ontvingen wij de vooroverlegreactie van het Waterschap Vallei en Eem. In de vooroverlegreactie geeft het Waterschap aan dat zij er vanuit gaan dat binnen het plangebied waterberging wordt gerealiseerd. Voor het bepalen van de benodigde hoeveelheid waterberging kan de vuistregel van 10% worden gehanteerd. Hierbij wordt 10% van het plangebied bestemd en ingericht als waterberging. In plaats van het hanteren van de vuistregel kan de benodigde waterberging ook worden berekend, dit voor een meer nauwkeurige benadering. In de vooroverlegreactie wordt gevraagd op welke manier de benodigde waterberging wordt gerealiseerd.

Onze reactie op de vooroverlegreactie is onopzettelijk niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 16 december 2010 tot en met woensdag 26 januari 2011 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. Waterschap Vallei en Eem, dhr. P. van Eck, Postbus 330, 3830 AJ LEUSDEN;
Ontvangstdatum 21 januari 2011, registratienummer alg11/642.
2. J.J. van Weerden, J.W. Mennink en D. van Weerden, Varenmos 70, 3904 JX VEENENDAAL;
Ontvangstdatum 26 januari 2011, registratienummer alg11/818.
3. Fam. W. Grootveld, Cuneraweg 368, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.
4. Fam. W. van Stempvoort, Cuneraweg 370, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.
5. Fam. E.J. Diepeveen, Cuneraweg 374, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.
6. Fam. J. van Roekel, Cuneraweg 376, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.

7. Mw. J. Rustenhoven-Van Hunnik, Cuneraweg 378, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.
8. Fam. J. Takkebos, Cuneraweg 372, 3911 RV RHENEN;
Ontvangstdatum 16 februari 2011, registratienummer alg11/1358.

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

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van Waterschap Vallei en Eem en Van Weerden/Mennink (nummers 1 en 2) zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen van Grootveld, Van Stempvoort, Diepeveen, Van Roekel, Rustenhoven-Van Hunnik en Takkebos (nummers 3 tot en met 8) zijn buiten de hierboven genoemde termijn c.q. de termijn als bedoeld in artikel 3:16 lid 1 i.v. 6:9 Algemene wet bestuursrecht ingediend. Deze zienswijzen zijn daarom niet ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen

Hieronder worden de inhoudelijke punten uit de zienswijzen uiteen gezet.

Zienswijze Waterschap Vallei en Eem

- 1.1 In de vooroverlegreactie wordt door het Waterschap gevraagd aan te geven hoe de benodigde waterberging in het plangebied wordt gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is nog geen duidelijkheid gegeven over de manier waarop het hemelwater in het plangebied wordt geborgen. Verzocht wordt om alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat de waterberging binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Zienswijze Van Weerden/Mennink

- 2.1 Nadere invulling van onbebouwde, agrarische percelen dient te geschieden door realisatie van gelijksoortige woningen zoals reeds aanwezig zijn in de lintbebouwing. Het ontwerpplan lijkt op een uitbreiding van de wijk Petenbos, door de situering van een groot aantal woningen op een woonerf. Een woonerf past niet in het landelijke karakter van de lintbebouwing. In het Stedenbouwkundig plan Veeneind is vermeld dat 'de ruimtelijke kwaliteit van het lint en de overgang naar de 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.' Het onderhavige plan voldoet niet aan de gewenste invulling van de lintstructuur en is zelfs een slechte aanvulling op de structuur van de bebouwing in de wijk Petenbos. De vergelijking wordt gemaakt met bebouwing aan het Veenmos, dat bestaat uit afwisselende, vrijstaande woningen op ruime kavels.
- 2.2 Het Beeldkwaliteitplan Veeneind schetste 8 geschakelde woningen, gecentreerd op het perceel met veel groene ruimte om de bebouwing heen. Dit bood meer aansluiting in het type bebouwing in de lintstructuur. Hierbij werd een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt van het Beeldkwaliteitplan Veeneind afgeweken, waarbij de voorgenomen bebouwing wordt vervangen door een grootschaliger project dat alles wegheeft van een extensie van Petenbos, zowel qua verkaveling, opzet als groenvoorziening. Dit is geen hoogwaardige invulling van de overgang van Petenbos naar de Utrechtse Heuvelrug.
- 2.3 Het plan voorziet in 13 in plaats van 8 woningen. Deze verdichting lijkt geen ander belang te dienen dan het financieel-economisch belang van de projectontwikkelaar. Deze verdichting geeft meer druk in termen van geluid, horizonvervuiling en oncontroleerbare begroeiing.
- 2.4 Met de toegestane dakhoogte wordt afgeweken van het Beeldkwaliteitplan Veeneind.
- 2.5 Bij 3 van de 13 woningen staat de garage vrijstaand, ver naar achter van de woningen. Deze situatie is eigenaardig.

- 2.6 Er wordt in afwijking van het Beeldkwaliteitplan Veeneind nu uitgegaan van privétuinen en minder collectief groen. Dit voldoet veel minder aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Veeneind, waarin wordt uitgegaan van het behoud van een open structuur.
- 2.7 Het behoud van de schuine lijn in het perceel aan de noordoostzijde is een vreemde afwijking van de bouwrichting in de rest van de wijk. Er is geen voorstel opgenomen om hier een oplossing voor te bedenken.
- 2.8 De woning van Van Weerden/Mennink (Varenmos 70) is een bungalow met relatief lage hoogte. De woning ligt op z'n minst minder dan een meter van de grens van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen in drie bouwlagen te realiseren. Dit betekent een forse inbreuk op het vrije uitzicht richting het zuiden en westen. Tevens is op de erfgrans ook een rij hoge bomen geprojecteerd. Dit alles ligt aan de zuidwestkant van Varenmos 70. Hierdoor is alle privacy weg en het zonlicht wordt grotendeels weggevangen.
- 2.9 De woning Varenmos 70 is nooit gebouwd vanuit het perspectief dat er woningen met een dergelijke hoogte en/of een hoge bomenrij zouden worden gerealiseerd op het naastliggende perceel. In 1995 is door de gemeente Veenendaal geschetst dat voor de afronding van Petenbos alleen was 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 de woning en de inrichting van de tuin.
- 2.10 Bij bebouwing van het naastliggende perceel moet rekening worden gehouden met het wijzigen van de perceelgrens, zodanig dat er nog enige privacy en acceptabele leefruimte rond het huis blijft bestaan. Dit betekent het rechte trekken van het perceel, overeenkomstig de bestaande verkavelingsrichting in Petenbos.
- 2.11 De beplanting op de erfgrans zou in overleg moeten plaatsvinden en niet de gesuggereerde vorm en hoogte moeten krijgen als in de nu gevisualiseerde ontwerpen. Hoe wordt gegarandeerd dat de voorgenomen groenstrook niet door de nieuwe bewoners bij hun perceel betrokken wordt en wordt voorzien van ongewenste bebouwing en/of begroeiing?
- 2.12 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.
- 2.13 Van Weerden/Mennink zou gecompenseerd moeten worden voor de noodzakelijke aanpassingen in de tuin op de erfgrans. De inrichting van de tuin is gebaseerd op een plan van een tuinarchitect en zou grondig moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie.
- 2.14 Bij ongewijzigde doorgang van het plan zal de waardevermindering van het eigendom zeer fors zijn. Van Weerden/Mennink zal trachten, met alle juridische middelen die hem ter beschikking staat, het plan in zijn huidige vorm te voorkomen en zullen bij eventuele doorgang een beroep doen op planschade.

Zienswijzen Grootveld, Van Stempvoort, Diepeveen, Van Roekel, Rustenhoven-Van Hunnik en Takkebos

Hoewel deze zienswijzen niet ontvankelijk zijn, zijn de zienswijzen wel ambtshalve inhoudelijk behandeld. Al deze zienswijzen zijn exact gelijk, daarom zullen wij ze als één geheel hieronder uiteen zetten.

- 3.1 De indieners zijn zeer verbaasd over het opstarten van de verkoop van cluster Klein Prattenburg, terwijl er sinds de voorlichting in het gemeentehuis niet meer naar indieners is gecommuniceerd. De wijziging van het bestemmingsplan is door indieners niet opgemerkt in een publicatie, maar hebben de indieners moeten vernemen uit de RBC. Indieners willen een uitleg over het ontbreken van heldere communicatie naar belanghebbenden.
- 3.2 Indieners voorzien grote parkeerproblemen. Zij kampen zelf sinds lange tijd met parkeerproblemen en daarom wordt afgevraagd waar de bezoekers van de 13 woningen hun auto's parkeren, zeker als het gaat om drukbezochte tijden als de weekenden. Gevraagd wordt of er mogelijkheden zijn om voor aanwonenden een parkeervergunningplicht in te stellen.
- 3.3 Het parkeerprobleem neemt sterk toe, zeker gezien de ontwikkelingen op het cluster Engelenweide. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de bezetting van de parkeerplaatsen, maar ook voor de drukte op de ventweg. Gevraagd wordt wat de plannen zijn om de ventweg veilig te houden, ook gezien het vele fietsverkeer richting de scholen.

- 3.4 Gevraagd wordt of het pad achter de huizen van de indianen een aansluiting krijgt op de toegangsweg naar cluster Klein Prattenburg. De ontwikkelaar heeft aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

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

Zienswijze Waterschap Vallei en Eem

- ad 1.1 De inhoudelijke opmerking van het Waterschap Vallei en Eem is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Binnen het cluster Klein Prattenburg zal waterberging worden gerealiseerd door middel van het aanleggen van droge greppels. Deze droge greppels zijn vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten exploitatieovereenkomst. In de bijlage bij de exploitatieovereenkomst is aangegeven waar en hoe de droge greppels worden gerealiseerd. De droge greppels voorzien in voldoende waterberging voor het plangebied.

De toelichting van het bestemmingsplan hebben wij aangepast. Onze hierboven genoemde inhoudelijke reactie op de zienswijze hebben wij in de toelichting verwerkt.

Zienswijze Van Weerden/Mennink

- ad 2.1 Wij onderschrijven nog steeds dat het Veeneind een ander milieu moet krijgen dan het woonmilieu in het Petenbos. Het Veeneind moet de schakel vormen tussen het dichtbebouwde Petenbos en de openheid van de Utrechtse Heuvelrug. In het Stedenbouwkundig plan Veeneind wordt een invulling gegeven aan diverse clusters tussen de Cuneraweg (N233) en de gemeentegrens. Op de clusterwijze opzet wordt in het Stedenbouwkundig plan Veeneind uitgebreid ingegaan.

Wij zijn van mening dat het voorgestelde plan een goede invulling biedt aan het cluster Klein Prattenburg. Wij zijn ons ervan bewust dat het plan echter geen exacte realisatie is van het ontwerp voor het cluster uit Stedenbouwkundig plan. Uitgebreide overleggen tussen de ontwikkelaar, de stedenbouwkundig adviseur en de gemeente Rhenen hebben geleid tot het voorliggende plan, dat een goed evenwicht vormt tussen de financiële wensen van de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige ambities van de gemeente. In het stedenbouwkundig advies van onze stedenbouwkundige d.d. 5 juni 2009 wordt het volgende gesteld:

‘In het stedenbouwkundig plan biedt het cluster ruimte aan 8 geschakelde woningen met kleine terrassen in een open ruimte zonder afgeschermdé privétuinen. De opzet van het plan is tijdens het planproces gewijzigd. Vanuit de markt is er een sterke behoefte om woningen met tuin te ontwikkelen. Het ingediende plan heeft ambitie om deze te ontwikkelen, op een zodanige manier, dat het cluster geen landschappelijke kwaliteit verliest. Kwaliteit ontleent zich aan de sterke omkadering door houtwallen/bomenrijen en informele uitstraling van het binnenterrein. De groene omkadering van het cluster is op een aantal randen minimaal (2 meter) en moet sterker gemaakt worden.

In het plan zijn 13 woningen opgenomen, dit is een verdichting ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De positie van de woningen is gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. Deze woningen zijn echter doordacht gesitueerd rondom een ruim binnenterrein. Er is een woonhof gecreëerd: een eigen cluster met bijzondere verkaveling dat zich sterk van het Petenbos onderscheidt. De nadruk wordt gelegd op de centrale openbare ruimte van het hof: de bebouwing heeft een duidelijke relatie met de openbare ruimte van het hof. De ruimte mag niet versnipperd worden door de individuele inrichting van voortuinen en mag niet worden afgezet met schuttingen. De ontwikkelaar heeft een landschapsarchitectenbureau ingeschakeld om met de inrichting van de buitenruimte de ruimtelijke kwaliteit van dit cluster te versterken.’

Wij onderschrijven het advies van de stedenbouwkundig adviseur. Wij vinden dat het plan een goede, wenselijke invulling geeft aan het cluster Klein Prattenburg.

- ad 2.2 Hierboven hebben wij onze mening al gegeven over de invulling van het cluster met 13 woningen. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt inderdaad afgeweken van het woningaantal dat is aangegeven in het Stedenbouwkundig plan Veeneind.

Met betrekking tot parkeren wordt in het Beeldkwaliteitplan Veeneind aangegeven dat 'In alle domeinen wordt voorzien in het parkeren voor bewoners op eigen terrein. Dit kan zijn een particuliere carport, inpandig of een (half)verdiept aangelegde parkeerkelder onder een appartementencomplex. Het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening is bij grondgebonden woningen niet genoemd. In het voorgenomen plan is voorzien in 2,0 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein. Daarnaast wordt de parkeervoorziening voor bezoekers gerealiseerd in het openbare binnenterrein. Hiermee wordt voldaan aan gemeentelijk parkeerbeleid dat is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegbouw en de Verkeerstechniek (CROW).

- ad 2.3 Wij erkennen dat de toename van het aantal woningen is gelegen in financiële afwegingen. Het realiseren van 8 woningen, zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig plan Veeneind, is vanuit financieel oogpunt voor de ontwikkelaar onhaalbaar.

Wij hebben ons er continue hard voor gemaakt een optimale balans te vinden tussen enerzijds de financiële verlangens van de ontwikkelaar en anderzijds de stedenbouwkundig, ruimtelijke opgave. Hierbij zijn het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan Veeneind voor ons altijd de leidraad geweest. In overleg met en op advies van onze stedenbouwkundig adviseur is gekomen tot een wenselijke invulling van het perceel, welke recht doet aan het Stedenbouwkundig plan Veeneind.

De gemaakte opmerking met betrekking tot toenemende geluidsoverlast, horizonvervuiling en ongecontroleerde begroeiing delen wij niet. Wij erkennen dat het realiseren van woningen op het thans agrarische perceel een ander uitzicht oplevert. Of dit uitzicht wordt bepaald door 8 of 13 woningen, is naar onze mening ondergeschikt aan de verandering.

- ad 2.4 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet inderdaad in een maximale nokhoogte van 11.00m voor de woningen. Deze hoogtemaat wijkt af van de hoogte van 10.50m, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitplan Veeneind. Wij hebben ervoor gekozen een hogere nokhoogte in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, om eventuele architectonische of bouwkundige aanpassingen zonder ruimtelijke procedure te kunnen verwerken.

Op 17 december 2010 is de omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 vrijstaande woningen bij ons aangevraagd. De aanvraag voorziet in woningen met een maximale nokhoogte van 10.48m. De extra hoogte waar het ontwerpbestemmingsplan in voorziet is niet nodig voor de aangevraagde woningen. De zienswijze van Van Weerden/Mennink wordt op dit punt overgenomen. Wij zullen het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, waarin de nokhoogte voor de 13 woningen wordt teruggebracht naar 10.50m.

- ad 2.5 De bijgebouwen achter kavel 2 en tussen de kavels 8 en 9 liggen ver naar achter op de percelen. Deze situering oogt wellicht vreemd in relatie tot het gehele plan, maar is een bewuste keus op basis van stedenbouwkundige argumenten.

Bij de inrichting van het cluster is gezocht naar een zo optimaal mogelijke inrichting, waarbij naar een zo open mogelijk binnenterrein is gestreefd. Tevens is gekeken hoe de garages en de optionele aanbouwen zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij de woningen. Bij de kavels 2, 8 en 9 is er bewust voor gekozen de garages naar achteren te plaatsen. Wanneer de garages aan de woning zouden worden gerealiseerd, zoals bij de overige woningen wel het geval is, zou het binnenterrein veel meer met bebouwing omsloten worden. Het open karakter van het binnenterrein zou hierdoor minder worden. Juist om het open karakter van het binnenterrein te waarborgen, is ervoor gekozen deze garages los van de woningen, op het achterterrein te realiseren.

Wij zijn bereid het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de kapvorm van de bijgebouwen achter kavel 2 en tussen de kavels 8 en 9. De aangevraagde omgevingsvergunning voorziet in deze bijgebouwen waarbij de bijgebouwen met een plat dak worden uitgevoerd. Wij passen de maximale goot- en bouwhoogte voor deze bijgebouwen aan, aan de maximale goot- en bouwhoogte in het gehele gebied met de aanduiding 'erf' tot respectievelijk 3.30m en 4.50m.

- ad 2.6 De verhouding tussen privétuinen en collectief groen is in het plan veranderd ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Veeneind. Zoals hierboven al opgemerkt hebben wij een optimale balans proberen te vinden tussen enerzijds de financiële verlangens van

de ontwikkelaar en anderzijds de stedenbouwkundig, ruimtelijk opgave, waarbij het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan Veeneind voor ons altijd de leidraad zijn geweest.

In het Stedenbouwkundig plan is uitgegaan van collectief groen rondom dicht op elkaar gerealiseerde woningen met minimale privétuinen. In het voorliggende plan hebben wij het principe van collectief groen rondom de woningen losgelaten. We hebben getracht een plan te ontwikkelen met zoveel mogelijk collectief groen in het binnenterrein, waar de woningen omheen gerealiseerd worden.

De omkadering van het plan door middel van houtwallen en bomenrijen vonden wij dermate waardevol dat wij deze wel in stand hebben gelaten. Deze behoren echter niet tot het collectieve eigendom, maar dienen in stand te worden gehouden door de particuliere eigenaren.

ad 2.7 Ons is onduidelijk welke schuine lijn hier bedoeld wordt. In het bestemmingsplan staat geen schuine lijn aan de noordoostzijde opgenomen. Wellicht doelt Van Weerden/Mennink op de voorgestelde schuine kadastrale perceelsgrens tussen de kavels 9 en 10. Kadastrale perceelsgrenzen maken echter geen deel uit van het bestemmingsplan. Het bepalen van kadastrale grenzen is een privaatrechtelijke bevoegdheid waar de gemeente geen partij in is.

ad 2.8 De afstand tussen de woning Varenmos 70 en de woning op kavel 9 bedraagt minimaal circa 18m. De afstand tussen de woning Varenmos 70 en het vrijstaande bijgebouw tussen de kavels 8 en 9 bedraagt minimaal circa 16m.

Van Weerden/Mennink merkt terecht op dat het uitzicht vanaf het perceel zal wijzigen. Het bestaande weiland zal veranderen in een woningbouwlocatie. Het plan om woningen in het Veeneind te realiseren met een maximale hoogte van 10.50m ligt al sinds 2005 verankerd in het Stedenbouwkundig plan Veeneind. De bouwhoogte van de woningen zullen wij terugbrengen van 11.00m naar 10.50m, overeenkomstig onze hierboven gemaakte opmerking onder ad 2.4.

Door de aanpassing in de wijze van realiseren van de openbare ruimte (in het binnenterrein in plaats van om de woningen heen), zijn de woningen meer aan de buitenkant van het perceel gesitueerd ten opzichte van de situering in het Stedenbouwkundig plan Veeneind. Dit betekent echter niet dat de woningen ten opzichte van de situering in het Stedenbouwkundig plan Veeneind dichterbij de woning Varenmos 70 komen te staan. De dichtstbijzijnde woning is verder van de woning Varenmos 70 geplaatst dan de dichtstbijzijnde woning in het Stedenbouwkundig plan Veeneind.

Wij vinden de afstand tussen de woning op kavel 9 en Varenmos 70 van circa 18m acceptabel en delen het standpunt niet dat door de realisatie van de woning alle privacy wordt weggenomen. Bovendien is een afstand van circa 18m in een woonomgeving niet ongebruikelijk. In de praktijk zijn de onderlinge afstanden tussen woningen regelmatig minder dan de onderhavige afstanden.

Met de realisatie van de bomenrij op de grens van het plangebied beogen wij het project ruimtelijk af te scheiden van de omliggende percelen. Dit idee wordt ondersteund in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Veeneind. Wij erkennen dat met de realisatie van de bomenrij het uitzicht vanaf Varenmos 70 behoorlijk zal veranderen en de daglichttoetreding op dit perceel zal afnemen.

Wij vinden de instandhouding van de bomenrij zeer belangrijk voor een totale groene omkadering van het plangebied. Een onderbreking van de bomenrij ter hoogte van Varenmos 70 vinden wij onwenselijk.

Het planten van bomen en het aanleggen van een kleine verhoging is ook al binnen de huidige bestemming Agrarisch gebied mogelijk. De woning Varenmos 70 is met een minimale afstand van 1.50m zeer dicht op de perceels- c.q. gemeentegrens gerealiseerd. Wij vinden dat Van Weerden/Mennink, gezien de bestaande mogelijkheden binnen de bestemming Agrarisch gebied, met de koop van de woning Varenmos 70 het risico heeft aanvaard dat er aan de andere zijde van de perceels- c.q. gemeentegrens bomen worden geplant of een verhoging wordt aangelegd. Een verandering van het uitzicht en de daglichttoetreding vanuit de woning was ons inziens voorzienbaar.

Wij raden Van Weerden/Mennink aan met de toekomstige burens van kavel 9 in gesprek te gaan over de wijze van onderhoud van de te realiseren bomenrij. Wij staan hier als gemeente buiten.

Wij zijn bereid de grenzen van de gebieden met de aanduidingen 'erf' en 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' te verplaatsen ten zuiden van de woning Varenmos 70. De afstand tot het bijgebouw tussen de kavels 8 en 9 en de oostelijke bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Wonen en Groen bedraagt circa 28m. Wij zullen het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen door de gebieden met de aanduidingen 'erf' en 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' over 25m vanaf de oostzijde van het perceel 5.00m in plaats van 1.00m van de bestemming Groen te leggen. Door deze wijziging kunnen vergunningplichtige bijgebouwen tot maximaal 5.00m van de bestemming Groen worden gerealiseerd.

ad 2.9 Wij zijn hierboven onder ad 2.8 al uitgebreid ingegaan over de te realiseren woningen en bomenrij. Aanvullend hierop is het ons niet bekend wat de gemeente Veenendaal heeft gezegd over de invulling van het perceel Cuneraweg 384. De door Van Weerden/Mennink aangegeven opmerking van de gemeente Veenendaal dat Petenbos zou worden afgebouwd in laagbouw in de vorm van enkele vrijstaande woningen is ons onbekend. Wij herkennen ons niet in dit Veenendaalse standpunt. Bovendien is het niet aan de gemeente Veenendaal, maar aan de gemeente Rhenen om te komen tot een invulling van het Veeneind. Van Weerden/Mennink had naar onze mening bij ons kunnen navragen welke invulling er gegeven zou kunnen gaan worden aan het perceel Cuneraweg 384.

ad 2.10 Een wijziging van de kadastrale perceelsgrenzen kan niet worden meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Van Weerden/Mennink kan hierover met de grondeigenaar van het perceel in gesprek gaan. Als tussen Van Weerden/Mennink en de ontwikkelaar hierover tot overeenstemming kan worden gekomen, dan kunnen de kadastrale perceelsgrenzen (privaatrechtelijk) worden gewijzigd. Het bestemmingsplan verandert echter niet met een verandering in de perceelsgrenzen. Een mogelijk nieuwe verkaveling rond Varenmos 70 betekent dat Van Weerden/Mennink het eigendom (gedeeltelijk) krijgt over de grond met de bestemming Groen en de bomenrij. Ook zal Van Weerden/Mennink bij een gewijzigd grondeigendom met de toekomstige eigenaars van kavel 9 afspraken moeten maken over het beheer en onderhoud van de bomenrij.

ad 2.11 Wij hebben gekozen de bomenrij zodanig vorm te geven, zodat er een ruimtelijke eenheid ontstaat voor het cluster Klein Prattenburg. Een aanpassing in de bomenrij ter hoogte van Varenmos 70 vinden wij ruimtelijk onwenselijk.

De ruimtelijke eenheid wordt gewaarborgd door het bestemmen met de bestemming Groen en het opnemen van een kettingbeding welke alle bewoners van het cluster Klein Prattenburg verplicht het voor Groen bestemde te onderhouden. Het is een verantwoordelijkheid van de bewoners om tezamen te zorgen voor het onderhoud van het groen.

De gemeente Rhenen zal het voor Groen bestemde niet onderhouden; wij zullen alleen de gebieden die zijn bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied onderhouden. Wel zullen wij in de gaten houden of het onderhoud aan het groen gebeurt zoals afgesproken. Als het voor Groen bestemde gebied in gebruik genomen gaat worden ten behoeve van wonen of als hierop bebouwing gerealiseerd wordt, dan kunnen wij hiertegen publiekrechtelijk handhaven. Uiteraard hopen wij dat dit niet nodig zal zijn.

ad 2.12 Deze zienswijze is hierboven bij ad 2.5 al beantwoord.

ad 2.13 Wij zijn niet van mening dat wij de schade aan de tuin moeten compenseren, als het tuinontwerp moet worden aangepast op grond van het voorliggende bestemmingsplan. Zoals wij hierboven onder ad 2.8 hebben aangegeven heeft Van Weerden/Mennink met de koop van de woning, welke op een afstand van minimaal 1.50m van de perceels- c.q. gemeentegrens staat, het risico aanvaard dat de daglichttoetreding in de tuin minder kan worden.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan Van Weerden/Mennink een tegemoetkoming in schade vragen voor mogelijke waardevermindering. Of Van Weerden/Mennink recht heeft op tegemoetkoming in schade, wordt op dat moment in een afzonderlijke procedure (overeenkomstig de Procedureregeling Tegemoetkoming in schade 2008) beoordeeld.

ad 2.14 Hoewel wij vinden dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke invulling van cluster Klein Prattenburg, heeft Van Weerden/Mennink vanzelfsprekend het recht om tegen het vastgestelde bestemmingsplan in beroep te gaan.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan Van Weerden/Mennink gedurende vijf jaar een tegemoetkoming in schade bij ons vragen. Zoals hierboven onder ad 2.13 al genoemd, wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld of Van Weerden/Mennink recht heeft op tegemoetkoming in schade.

Zienswijzen Grootveld, Van Stempvoort, Diepeveen, Van Roekel, Rustenhoven-Van Hunnik, Takkebos

- ad 3.1 Nadat wij met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst hebben gesloten, is deze vrij om voor eigen risico te starten met de verkoop van de woning. De exploitant is pas verplicht de verkoop op te starten binnen één maand nadat de benodigde bouwvergunning (omgevingsvergunning) voor de woningen onherroepelijk is geworden.

Wij hebben meerdere malen een publicatie in de RBC geplaatst over het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Wij verwijzen naar de RBC van 24 maart 2010, waarin de kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan (op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) is geplaatst. Ook verwijzen wij naar de RBC van 15 december 2010, waarin het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro i.p. 3:12 Algemene wet bestuursrecht (Awb)) is gepubliceerd. Tevens hebben wij op 15 december 2010 een publicatie geplaatst in de Staatscourant met betrekking tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (op grond van artikel 3.8 lid 1 onder a Wro).

Wij hebben voldaan aan onze wettelijke communicatieverplichtingen. Aanvullende communicatie naar omwonenden hebben wij niet noodzakelijk gevonden.

- ad 3.2 De bezoekers van de 13 vrijstaande woningen dienen op het cluster Klein Prattenburg te parkeren. Hiertoe worden in het openbaar gebied 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat parkeren ten behoeve van cluster Klein Prattenburg ook op het cluster plaatsvindt. Mochten het aantal bezoekersparkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op de privépercelen ontoereikend zijn op drukke momenten, dan dient op het cluster zelf te worden geparkeerd. Hoewel dit parkeren dan buiten de parkeerplaatsen gebeurt, vinden wij het acceptabel dat incidenteel op de openbare weg van het cluster geparkeerd wordt.

Het instellen van een parkeervergunningplicht aan de parallelweg van de Cuneraweg, vóór de huisnummers 368 tot en met 378, kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De zienswijzen van de indieners zullen wij daarom tevens behandelen als verzoek om een parkeervergunningplicht aan de parallelweg in te stellen. Wij zullen u hierover, separaat van de besluitvorming voor het bestemmingsplan, later informeren.

- ad 3.3 Hoewel de planvorming voor het cluster Engelenweide nog niet zover is dat de ruimtelijke ordeningprocedure is/wordt opgestart, kunnen wij nu al zeggen dat voor cluster Engelenweide ook geldt dat parkeren van zowel bewoners als bezoekers op het cluster zelf moet plaatsvinden.

Wij hebben momenteel geen plannen en zien geen aanleiding om de parallelweg van de Cuneraweg aan te passen. Wij vinden de parallelweg in zijn huidige vorm veilig genoeg voor omwonenden en fietsverkeer.

- ad 3.4 Het pad dat achter de woningen Cuneraweg 368 tot en met 378 ligt zal de gevraagde aansluiting krijgen op de toegangsweg naar cluster Klein Prattenburg. Op de bijlage 'Woonrijp maken', welke behoort bij de gesloten exploitatieovereenkomst, is te zien dat in het verlengde van het achterpad achter de woningen verharding in de groenstrook langs de toegangsweg wordt aangelegd met een breedte van 3.00m. Via deze verharding vindt de gevraagde ontsluiting plaats.

Advies

Voorgesteld wordt dat de gemeenteraad van Rhenen:

1. De ingediende zienswijzen van:
 - a. Waterschap Vallei en Eem en Van Weerden/Mennink ontvankelijk verklaard;
 - b. Grootveld, Van Stempvoort, Diepeveen, Van Roekel, Rustenhoven-Van Hunnik en Takkebos niet ontvankelijk verklaard.

2. De ingediende zienswijze van:
 - a. Waterschap Vallei en Eem gegrond verklaard;
 - b. Van Weerden/Mennink voor wat betreft de maximale nokhoogte op de bouwvlakken en de maximale goot- en bouwhoogte van het bijgebouw achter kavel 2 en tussen kavels 8 en 9 gegrond verklaard en voor het overige ongegrond verklaard.
3. Het bestemmingsplan Klein Prattenburg van de gemeente Rhenen gewijzigd vast te stellen.