

Zienswijzenota bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal'

Gemeente Rhenen

19.10.2015

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPRhnBuitenwal-ON02 heeft van donderdag 20 augustus 2015 tot en met woensdag 30 september gedurende zes weken voor een iedere ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn is één reactie ingediend. Op 30 september is door een omwonende per e-mail een reactie ingediend met het verzoek om uitstel van de termijn t.b.v. het aanleveren van aanvullende informatie. Op 14 oktober heeft indiener aanvullende informatie aangeleverd.

Op de volgende pagina is steeds in eerste instantie de reactie van indiener samengevat weergegeven, vervolgens is de reactie van de gemeente geformuleerd.

1. Bouwhoogte te hoog; geen 11-12m maar 10m. Is ook toegepast bij de onlangs gerealiseerde nieuwbouw in de Zuidwal.

Met indiener van de zienswijzen is hierover gesproken. Indiener heeft toegelicht dat hij altijd uitzicht heeft gehad naar de Grebbeberg en over de bedrijfsgebouwen van de firma Schuilenburg kon kijken. Datzelfde uitzicht wenst indiener te behouden.

Er is gekozen voor een bijzondere profilering van de woningen, met grote kappen. Stedenbouwkundige en welstandscommissie adviseren daarom om een bouwhoogte tot 11 meter aan te houden. Dit heeft mede te maken met de eisen van het bouwbesluit 2015. In het beeldregiedocument wordt de keuze van de bouwhoogte nader toegelicht.

Het bestemmingsplan geeft voor 2 woningen een afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden voor een bouwhoogte tot 12 meter. Het idee hierachter is dat de beide hoeken van de oostelijke locatie op deze wijze een accent zouden kunnen krijgen. Het college dient hier apart mee in te stemmen. In overleg met onder meer de stedenbouwkundige is besloten om de afwijkingsmogelijkheid niet meer in het bestemmingsplan op te nemen. Zeker als alle zes woningen vrijstaand worden gerealiseerd, zorgt de extra bouwhoogte voor een ongewenst verschil in bouwmassa tussen de woningen. Dat verschil zou juist tot uiting moeten komen door een andere vormgeving.

Reactie stedenbouwkundige: Het is gewenst om de uitstraling van de woningen aan de dijk / uiterwaarden een oriëntatie op het landschap te geven. Door het vervallen van de mogelijkheid van een maximale hoogte van 12 meter is dit nog steeds goed mogelijk, echter zal dit in de uitwerking van de architectuur nadrukkelijk tot uiting dienen te komen.

Conclusie: De afwijkingsmogelijkheid van 12 meter wordt verwijderd uit het bestemmingsplan en uit het beeldregiedocument.

2. Niet extra perceel ophogen ivm overstromingsrobuust bouwen, daarmee nog meer hoogte in wat niet wenselijk is en is in strijd met de regels. Dat is het risico als je daar gaat wonen. Dat hebben wij ook. Het is "slechts" 1 x in de 100 jaar. Tezijntijd kan je ook tijdelijk de zomerdijk ophogen.

De percelen zijn al bouwrijp gemaakt en op hoogte gebracht. Deze worden niet verder opgehoogd. De woningen dienen overstromingsrobuust gebouwd te worden in verband met veiligheid en schade in geval van overstromingen. Ophogen van de zomerdijk zou het uitzicht op de uiterwaarden aanzienlijk kunnen verminderen.

3. Er is al extra opgehoogd naar 9.60 nap dit in mindering brengen van de bouwhoogte.

Zie ook zienswijzen 1 en 2. De bouwhoogte staat los van de hoogte van het maaiveld.

4. Behoud van vergezicht voor huidige bewoners Rijnstraat; in oude situatie konden wij over de opstallen van Schuilenburg heen kijken richting Grebbeberg.

Bij het besluit om het bedrijf Schuilenburg te verplaatsen en te vervangen voor woningbouw was al bekend dat deze nieuwe bebouwing het uitzicht zou kunnen verminderen voor woningen aan de Zuidwal en aan de Rijnstraat en dat hier wellicht planschade uit voort zou kunnen komen. In plaats van de oorspronkelijke schets van Pouderoyen, waarbij het uitzicht vanaf het Kelderspad / de Zuidwal werd dichtgezet, is er in deze opzet juist gekozen voor een brede doorkijk vanaf het Kelderspad / de Zuidwal richting de uiterwaarden. Ook tussen de woningen door zal er open ruimte blijven. Deze keuzes zijn genomen in

samenspraak met de klankbordgroep. Ophogen van de zomerdijk zou het uitzicht overigens op de uiterwaarden aanzienlijk kunnen verminderen.

5. Anders indelen van de nu geschetste bouwpercelen, zodat meer bewoners kunnen genieten van uitzicht en omgeving.

Deze indeling is juist de uitkomst van gesprekken met onder andere klankbordgroep, omwonenden, stedenbouwkundige en potentiële kopers. In de klankbordgroep waren twee vertegenwoordigers van de Rijnstraat. Zie ook punt 7.

6. Minder gebouwen op oostelijk deel, geen 6 maar 4. Krijg je betere uitstraling kan je iets mooiers neerzetten,--> Krijg je een meer welgestelde doelgroep die ook kan/wil investeren op een ruimer perceeloppervlak. Huidige perceelgrootte met 6 geeft geen goede mogelijkheid om een landelijke karakteristieke uitstraling te krijgen. Graag gaan we hierover in gesprek met u. vandaar-->(zienswijze 7)

Het aantal van zes woningen in het oostelijk plandeel is door de klankbordgroep, stedenbouwkundige en welstandscommissie als acceptabel beschouwd. Daarbij was het aantal woningen voor de Provincie Utrecht bovendien een eis om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het bedrijf Schuilenburg.

7. Participatie van de bewoners in beeldkwaliteit, gebruik van materialen en indeling van het gebied. Wij willen graag meedenken om er iets moois van te maken waar het landelijke karakter behouden blijft en het aansluit bij de omgeving. Zodat huidige bewoners en nieuwe bewoners maximaal kunnen genieten van uitzicht en omgeving. De mogelijkheid over meedenken ontwerpen is ook door u en de wethouder (de heer Van den Berg) aangegeven tijdens een bijeenkomst in het Oude Raadhuis pakweg 2 jaar geleden.

Dit meedenken en mee-ontwerpen is ook gebeurd. De gemeente heeft in 2012 twee informatie-avonden voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden georganiseerd. De aanwezigen is tijdens de eerste avond gevraagd zich op te geven voor een klankbordgroep. Indiener heeft zich kandidaat gesteld. Er is gekozen voor zes deelnemers, vertegenwoordigers van verschillende belangen. Uit de Rijnstraat waren - naast indiener - nog andere gegadigden. Er is voor twee anderen gekozen. Op basis van representativiteit is een selectie gemaakt voor deze klankbordgroep. De deelnemers hebben zich ingezet om hun achterban te vertegenwoordigen. Indiener heeft toegelicht dat hij andere zaken belangrijk vond en daardoor zich niet vertegenwoordigd voelde. De uitkomsten van het plan door samenwerking met de klankbordgroep is nadrukkelijk geen invulling geweest van individuele belangen van omwonenden, maar een afgewogen integraal plan waarbij rekening is gehouden met belangen van meerdere (tegengestelde) partijen. Daaronder vallen ook de belangen van omwonenden, maar ook potentieel geïnteresseerden en de provincie.

De gemeente heeft gezocht naar een oplossing voor de wens van diverse bewoners aan de Rijnstraat voor het creëren van een achterpad. Indiener is uitgenodigd en aanwezig geweest tijdens deze bijeenkomsten.

Met de klankbordgroep is het stedenbouwkundig plan ontwikkeld en vervolgens teruggekoppeld aan de gemeenteraad tijdens een openbare thema-avond. Indiener is net als andere omwonenden uitgenodigd voor de tweede informatie-avond, waar het nu voorliggende plan is gepresenteerd. Ook na de ontdekking van de bodemverontreiniging in de volkstuinten, bij de latere herinrichting van het volkstuintencomplex en voorafgaand aan de bodemsanering van het plangebied zijn de buurt en belanghebbenden, waaronder de indiener nauw betrokken.

Daarnaast is er voor het plangebied een beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld. De inhoud van het beeldkwaliteitplan is ook afgestemd met de klanbordgroep. In dit beeldkwaliteitplan is opgenomen aan welke voorwaarden de woningontwerpen zullen moeten voldoen. Het beeldkwaliteitplan is geen vastomlijnd kader van eisen maar bevat handvatten om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen. De bewaking van de beeldkwaliteit van de individuele woningen zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke supervisor, zie daarvoor het beeldkwaliteitplan.

8. Niet heien maar schroefboren als dat nodig is voor fundatie. Zeer slechte ervaring gehad met puinbreker bij de sloop opstal Schuilenburg. Deze info is bij u bekend.

Dit ligt voor de hand, maar heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.

9. Geen bijgebouwen rechtstreeks tegen onze schuurtjes + bijgebouw is te hoog in vgl. met bestaande schuurtjes.

Deze schuurtjes staan nu met een deel op grond van de gemeente. Het is overigens niet de bedoeling om de verplaatsing van deze schuurtjes of van de buitenmuur af te dwingen. Bijgebouwen mogen wel direct aangrenzend gebouwd worden, met de daarbij geldende wet- en regelgeving. De hoogte van de bijgebouwen is in overeenstemming met de in het bestemmingsplan geldende bouwhoogte voor bijgebouwen. De welstandscommissie heeft het verschil in bouwhoogte niet als ongewenst beoordeeld.

10. Mogelijkheid voor Rijnstraatbewoners het recht van overpad te verplaatsen naar achterkant van de schuurtjes.

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De bewoners van de Rijnstraat is deze mogelijkheid uitvoerig geboden, maar heeft niet geleid tot overeenstemming tussen de bewoners onderling en dus ook niet tot een haalbaar voorstel waar de gemeente mee had kunnen instemmen.

11. Mis aandacht voor duurzaamheid, en duurzaam bouwen. bijv. kwelwater geeft ook energie, gebruik van maken in combinatie met overstromingsrobuust bouwen.

Duurzaam bouwen kan niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan. Het bouwbesluit 2015 zorgt al voor een hoge GPR gebouwen score, die de gemeente hanteert in haar duurzaamheidsbeleid.

12. Parkeren tegen de oude stadsmuur Keldermanspad is niet zo'n charmante oplossing. Op loopafstand zijn prachtige parkeerplaatsen bij de Buitennomme. Zeker voor de bezoekers voor de eventuele horeca in Oude stadhuis. Het lopen via Keldermanspad is prachtig.

Alleen het eerste gedeelte van het Keldermanspad, dat ook door de firma Schuilenburg werd gebruikt als aanrijdroute voor de grote vrachtwagens, wordt benut voor parkeren. De stadsmuur komt door de aanpassingen in en langs het Keldermanspad prominenter naar voren. Door de bedrijfsverplaatsing wordt het lopen via het Keldermanspad juist aantrekkelijker. Men hoeft niet meer uit te kijken voor vrachtverkeer. Bovendien dient dit plan, net als andere nieuwe ruimtelijke initiatieven, te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. Daarmee wordt een onevenredige parkeerdruk elders voorkomen.

Aanvullend op bovenstaande punten heeft indiener op 14 oktober 2015 de onderstaande informatie gestuurd. Deze aanvulling is reeds verwerkt in de bovenstaande antwoorden van de gemeente.

Beste heren,

Aanvullend op de zienswijze van 30 september de volgende informatie:

Punt 1,2,3. Handreiking om toch laag te kunnen blijven bouwen, niet onnodig te verhogen en toch waterrobuust te zijn. Advies blijft ook om bij echte nood de dijk te verhogen/verzwaren en wegwezen.

[https://www.provincie-utrecht.nl/.../handreiking_overstromingsrobuust i...](https://www.provincie-utrecht.nl/.../handreiking_overstromingsrobuust_i...)

Punt 4,5,6,7

Als bewoner op Rijnstraat 55 en ook medebewoners zijn wij zeer gehecht aan het mooie uitzicht richting de Grebbeberg en de Nederrijn. Ook toen Schuylenburg er zat konden we erover heen kijken. We wonen erg klein, zeker met een gezinnetje, maar de prachtige omgeving maakt dat je gewoon niet weg wilt gaan. Natuurlijk is er inmiddels veel vooruitgang geboekt nu Schuylenburg weg is. Wij gunnen ook de nieuwe bewoners om te komen wonen op deze prachtige locatie. Maar laten we het voor elkaar en dan ook voor de huidige bewoners zo optimaal en mooi maken. Door iets lager te bouwen, met minder woningen, en een andere ligging.

In het huidige plan (oost) belemmert de ene rij het uitzicht voor de ander. De huidige schets met de beoogde woningen is absoluut niet landelijk. Daarbij hebben slechts 2 nieuwe woningen goed vergezicht maar ook nog ten kosten van de bewoners aan de Rijnstraat. Graag aandacht voor materiaal gebruik, welk soort baksteen, dakpan, of juist rieten kap. De beeldkwaliteit wordt hiermee erg bepaald. Door juiste samenstelling is er een mooie samenhang met de oude monumentale binnenstad. Die samenhang is er niet in het huidige plan. Graag willen wij met u om tafel om te bespreken hoe het anders zou kunnen. Voor de beeldvorming en inspiratie een link en in de bijlage foto's van landelijk wonen.

<http://www.woondomeinaandeling.nl>



images



images-2



images-3



images-4



images-5



images-6



images-7



images-8



nieuwheuvel

Punt 8.

Een belangrijk punt, wij hebben veel onrust en ook stress gehad ten tijde van de sloop van de opstallen van Schuylenburg. De puinbreker destijds heeft de huizen letterlijk doen schudden en kraken. Er is schade maar ook onzichtbare schade, nu nog steeds horen we onverwachte kraken in het huis. Van Roekel & van Roekel is bij ons bekend in huis. Als u de voorgevels bekijkt dan zie je duidelijk veel scheuren. Bedenk dat de Rijnstraat in 1898 is gebouwd en enkelsteens is! Bij de heer Van Dixhoorn is het bekend. Daarom graag aandacht bij de bouw dat er zo min mogelijk trillingen veroorzaakt worden.

Punt 9,10

De bewoners zouden graag een achteruitgang willen hebben zodat het recht van overpad kan worden opgeheven. Graag met u in overleg om dit nader te bekijken.

Punt 11,12

Er is veel op duurzaamheid te behalen. In materiaalgebruik en in de behoefte van elektriciteit en warmte. Dit onderdeel mis ik in het plan.

Denk aan wko, gebruik van hemelwater. En laat die auto;s nou niet bij de mooie oude stadsmuur parkeren maar nogmaals bij de Buitennomme. Daar is nog altijd plek!

Dank voor uw aandacht,

Met vriendelijke groet,

Ben Habets
Rijnstaat 55 Rhenen