



nummer: OLO-120635 – alg13/4807/8
contactpersoon: Hugo Bartelink
doorkiesnummer: 0317 681 724
datum: 5 november 2013
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Paardenkop 1, Elst

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op drie ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j° artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo j° afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten behoeve van de realisatie van 3 woningen op Paardenkop 1 in Elst (Utr.).
2. De ontwerpomgevingsvergunning heeft van donderdag 30 mei 2013 tot en met woensdag 10 juli 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

a.	[reclamant a] (alg13/3433):	3
b.	[reclamant b] (alg13/3976), namens:	7
	i. [betrokkene i].....	7
	ii. [betrokkene ii].....	7
c.	[reclamant c] (alg13/3977), namens:	10
	iii. [betrokkene iii].....	10
	iv. [betrokkene iv].....	10
	v. [betrokkene v].....	10
	vi. [betrokkene vi].....	10
	vii. [betrokkene vii].....	10
	viii. [betrokkene viii].....	10
	ix. [betrokkene ix].....	10

ALGEHELE CONCLUSIE	11
---------------------------------	-----------

4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijzen, worden de gronden van de zienswijzen opgesomd, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijzen en geven wij een conclusie over de zienswijzen.
6. Tenslotte wordt op pagina 11 een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de zienswijzen en de te verlenen omgevingsvergunning.

Verloop procedure

7. Op 10 december 2012 heeft Schlingmann Architecten, namens de heer O. de Gooijer, een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 3 woningen op het perceel Paardenkop 1 in Elst (Utr.). De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het toentertijd vigerende bestemmingsplan “Kern Elst” en met het toentertijd in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Kern Elst 2012” (dit bestemmingsplan is inmiddels per 9 augustus 2013 in werking getreden en onherroepelijk). De omgevingsvergunning is daarom tevens aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo (“buitenplanse” afwijking van het bestemmingsplan, “Wabo-projectbesluit”). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.
8. In eerdere adviezen en versies van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het “Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1960” voor een gedeelte van het perceel vigerend is, dit is niet juist. Een gedeelte van het perceel was in het bestemmingsplan “Kern Elst” niet gelijk onherroepelijk na het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, maar is later via Koninklijk Besluit alsnog onherroepelijk geworden en in werking getreden. Deze omissie is aangepast in de definitieve omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing.
9. Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 20 december 2012 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
10. Op 19 februari 2013 heeft het college besloten het voorontwerpprojectbesluit Paardenkop ong. in Elst (Utr.) aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Indien geen vooroverlegreacties werden ingediend of vooroverlegreacties werden ingediend die geen aanleiding gaven tot het wijzigen van het plan, kon het ontwerpprojectbesluit ter inzage worden gelegd.
11. Op 26 februari 2013 is het voorontwerpprojectbesluit aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners. Vanuit het vooroverleg zijn er geen reacties binnengekomen die aanleiding hebben gegeven het plan te wijzigen.
12. Het ontwerpprojectbesluit heeft vervolgens van donderdag 30 mei 2013 tot en met woensdag 10 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.10 Wabo in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. [reclamant a] (alg13/3433):

Grond van de zienswijze

13. [reclamant a] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:
- a. Reclamant conformeert zich aan de zienswijze van [reclamant c]. De zienswijze van [reclamant c] is mede namens echtgenoot [reclamant a] ingediend.
14. Daarnaast brengt reclamant nog de volgende punten onder de aandacht:
- b. Reclamant wil graag informatie over de motieven waarom het college op uitsluitend een stedenbouwkundige onderbouwing van Pouderoyen positief op het plan heeft besloten. Dit mede gezien het feit dat in de huidige situatie in de woningmarkt de “hoeve” niet verkoopbaar is. Dat geldt overigens ook voor de woning (en grond) aan de Paardenkop die ook al bijna drie jaar te koop staat.
 - c. In de publicatie in de Staatscourant d.d. 29 mei 2013 wordt een onjuist beeld van het plan geschetst, doordat er geen melding wordt gemaakt van een “hooibergwoning”.
 - d. In de ruimtelijke onderbouwing zijn op een aantal tekeningen de woningen niet ingetekend, de hoogte van bebouwing is nergens aangegeven en de nieuwe bebouwing steekt ver uit boven de nokhoogte van bestaande woningen aan zowel de Houweg als de Franseweg en Paardenkop terwijl hiervoor vergunning zou moeten worden verleend.
 - e. Het bouwplan leidt tot zichtbelemmering en aantasting van het woongenot van reclamant en andere omwonenden. Door een medewerkster van de makelaar is in 2011 aangegeven dat de kans op bebouwing ter plaatse vrijwel nihil zou zijn. De medewerkster had deze informatie van de gemeente. Op basis hiervan heeft reclamant haar woning gekocht, mede omdat dit door een medewerkster van de gemeente werd bevestigd.
 - f. In het aanvullende advies van Pouderoyen van mei 2011 staat aangegeven dat het bouwvolume van de “hoeve” niet is toegenomen. Het bruto oppervlakte en de bruto inhoud van de “hoeve” zijn echter wel toegenomen.
 - g. Het bouwplan voldoet niet aan voorwaarde van de ligging van de gevelrooilijn (zoals gedefinieerd in de Bouwverordening).

Ontvankelijkheid

15. Op 11 juni 2013 heeft [reclamant a] een pro-forma zienswijze ingediend. Op 28 augustus 2013 heeft de gemeente aan [reclamant a] verzocht binnen 2 weken haar zienswijze aan te vullen. Op 10 september heeft zij haar zienswijze aangevuld. De aanvulling is binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de grond van de zienswijze

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

- a. *Zienswijze [reclamant c]*

17. Met deze zienswijze conformeert [reclamant a] zich aan de zienswijze van [reclamant c], welke mede namens haar echtgenoot is ingediend. Onder zienswijze c (vanaf alinea 45) leest u onze reactie op deze zienswijze.

b. Motieven college

18. Op 2 oktober 2007 heeft het college voor het perceel Paardenkop 5, waar dit hoekperceel (genummerd Paardenkop 1) deel van uitmaakt, stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden is een bouwplan ontwikkeld en vergund (26 januari 2009) dat voorzag in een drie-onder-een-kapwoning en twee vrijstaande woningen (waaronder een “hoeve”). Op 4 januari 2011 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om in plaats van de “hoeve” een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning te mogen realiseren op het perceel Paardenkop 1. Op 5 april 2011 heeft het college besloten om aan dit verzoek geen medewerking te verlenen. Naar aanleiding hiervan is de aanvrager in overleg gegaan met de door de gemeente aangeraden stedenbouwkundige van Pouderoyen Compagnons.
19. Op 7 november 2011 heeft initiatiefnemer hetzelfde principeverzoek ingediend als in januari 2011 echter aangevuld met een aanvullend stedenbouwkundig advies van Pouderoyen van mei 2011. Op 7 februari 2012 heeft het college positief beslist op het principeverzoek van initiatiefnemer voor de realisatie van woningbouw (een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning) op het perceel Paardenkop 1. Het aanvullende stedenbouwkundige advies is als bijlage toegevoegd.
20. Over de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning in plaats van de oorspronkelijke hoeve en over de realisatie van de vrijstaande “hooimijtwoning”, staat in het aanvullende stedenbouwkundige advies het volgende beschreven:
21. In het nieuwe voorstel zijn in de Hoeve twee woningen ondergebracht en is het oorspronkelijke bijgebouw achter de Hoeve opgewaardeerd naar een woning in de vorm van een hooimijt. Bedoeling hiervan is een betere verhouding te creëren tussen kavelgrootte en woningtypologie. De uitstraling en karakterisering blijft gelijk aan hetgeen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is bepaald: De Hoeve is een verwijzing naar een traditionele woonboerderij gelegen aan een agrarisch erf met bebouwing daar omheen.
22. Vooral van belang is te beoordelen of de nieuwe opzet leidt tot een ongewenste verdichting van het gebied. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is namelijk in het aanvullende stedenbouwkundig advies van september 2007 bepaald dat de driehoekige, bestaande weide gezien wordt als een waardevolle en herkenbare open plek binnen het dorp. Door hier slechts één bouwvolume te positioneren in de vorm van een Hoeve blijft de gewenste openheid aanwezig.
23. In het nu ingediende voorstel is de Hoeve in bouwvolume niet toegenomen. Wel is de hoofdbouwmassa gedraaid en nu met de lange gevelzijde op de Y-splitsing gericht. Het bijgebouw dat aan de zuidzijde was gesitueerd is achter de Hoeve geplaatst. Hierdoor is de Hoeve iets naar voren geschoven. Aan de zuidzijde ontstaat daarentegen iets meer openheid. Een andere oorzaak van de verschuiving ligt in de opwaardering van het oorspronkelijke bijgebouw achter de Hoeve naar een woning (hooimijt). Alleen hier is sprake van een beperkte toename van bouwvolume. Meest van belang is dat nog steeds een open groene ruimte in de punt bij de Y-splitsing aanwezig is.
24. De conclusie van het aanvullende stedenbouwkundige advies luidt dat nieuwe bouwplan aansluit bij de geformuleerde visie. Wij onderschrijven deze conclusie.
25. Met betrekking tot de openheid van de locatie merken wij aanvullend nog het volgende op. In de Stedenbouwkundige Structuurvisie, die op 23 september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is geen bijzondere openheid op dit punt toegekend. Deze voorzag enkel in een verdichtingslocatie ter hoogte van Paardenkop 3 en Houweg 35/37. Dit heeft dan ook geresulteerd in de opname van de be-

stemming Wonen in het inmiddels geldende bestemmingsplan “Kern Elst 2012”. Een kopie van de verbeelding van Elst uit de Stedenbouwkundige Structuurvisie is als bijlage toegevoegd.

26. Bovendien merken wij op dat in voorliggend plan de aanvullende (al dan niet vergunningvrije) bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn. Immers, de ligging van de voorgevel richting de Y-splitsing, maakt dat het achtererfgebied beperkt is tot recht achter de woningen. Hierbuiten kunnen slechts vergunningvrij erfafscheidingen tot 1 meter hoog worden opgericht.

c. Onjuiste publicatie

27. De publicatie in de Staatscourant d.d. 29 mei 2013 spreekt van “het realiseren van 3 woningen op het perceel” en de “bouw van een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning”. De “hooimijtwoning” is de hier genoemde “vrijstaande woning”. In de stukken die ter inzage hebben gelegen, is de uiterlijke verschijningsvorm van de woning verder uiteengezet in woord en in tekening.

d. Hoogte bebouwing

28. De hoogte van de bebouwing is aangegeven op de bij de aanvraag om omgevingsvergunning behorende tekeningen. De nokhoogte van de twee-onder-een-kapwoning en van de vrijstaande “hooimijtwoning” bedragen 10m. Het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” dat inmiddels geldt voor de omliggende percelen, bevat voor woningen veelal maximale nokhoogtes van 9 of 10m. De vergunde nokhoogte van 10m sluit daarom goed aan bij de bestaande woningen in Elst.

e. Zichtbelemmering

29. Voor de chronologische gang van zaken omtrent dit perceel verwijzen wij naar alinea’s 7 tot en met 12. In 2009 is bebouwing van het perceel vergund voor een “hoeve” en een bijgebouw. Dit is dus vóór aankoop van de woning op de Houweg door reclamant in 2011. In 2012 is door middel van het principeverzoek vanuit de gemeente aangegeven dat er medewerking zou worden verleend aan een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning. De voorliggende procedure is de uitwerking daarvan.
30. Zoals wij hierboven in alinea’s 20 tot en met 24 aangeven is de toename in bouwmassa ten opzichte van de reeds in januari 2009 vergunde situatie beperkt. De toename van de bouwmassa wordt met name veroorzaakt door de verandering van het bijgebouw in een “hooimijtwoning”. Wij onderschrijven het aanvullend stedenbouwkundig advies en achten de toename in massa en de positionering op het perceel acceptabel.
31. Indien reclamant meent door de gewijzigde bebouwingsmogelijkheden schade te lijden, dan kan hiervoor nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend.

f. Toenames in oppervlakte en volume

32. Het vloeroppervlakte en volume van het bouwplan nemen inderdaad toe. Dit is toe te schrijven aan de verandering van een bijgebouw bij de hoeve in de “hooimijtwoning”. Zoals wij hebben aangegeven in alinea 23 neemt het volume van de “hoeve” niet toe. Zoals wij hierboven al hebben aangegeven achten wij de toename in oppervlakte en volume van het totale bouwplan acceptabel.

g. Ligging voorgevelrooilijn

33. De door reclamant genoemde definitie van de voorgevelrooilijn uit de Bouwverordening geeft aan hoe in bestaande situaties de voorgevelrooilijn bepaald moet worden. Dit is geen voorwaarde of criterium om de positie of wenselijkheid van een toekomstige woning, die niet past in het bestemmingsplan, te bepalen. De bestemmingsplanprocedure of de procedure om een omgevingsvergunning zijn de procedures waarin de wenselijkheid en positie van een woning kunnen worden bepaald. In voorliggende situatie is daartoe het aanvullende stedenbouwkundige advies opgesteld.

Conclusie

34. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

b. [reclamant b] (alg13/3976), namens:

- i. [betrokkene i]
- ii. [betrokkene ii]

Grond van de zienswijze

35. [reclamant b], namens [betrokkene i] en [betrokkene ii] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:

- a. Tot verbazing en teleurstelling van de betreffende omwonenden, blijkt er een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te liggen die de bouw van maar liefst drie woningen op het perceel mogelijk maakt. De gemeente heeft hierbij uitsluitend rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer en totaal niet gekeken naar de belangen van de omwonenden. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning is dit als het ware ook aangegeven: omdat De Hoeve niet verkoopbaar blijkt te zijn, gelet op de huidige situatie in de woningmarkt, wordt medewerking verleend aan de realisering van maar liefst drie woningen op het perceel. Dit terwijl de bouw in strijd is met de eerder opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bovendien leidt de bouw van de drie woningen, en dan met name de bouw van een hooimijtwoning van 9 meter hoog in plaats van een 2,70 meter hoge wagenloods/schuur, tot een onevenredige aantasting van het uitzicht, aantasting van de lichtinval en aantasting van de privacy van de genoemde omwonenden en – daarmee samenhangend – tot een waardevermindering van de woningen van omwonenden.
- b. De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing, dat het nieuwe bouwplan aansluit bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden, wordt door de omwonenden absoluut niet gedeeld. Aan de door het college belangrijkste gestelde randvoorwaarde, namelijk dat het plan niet mag leiden tot een duidelijke verdichting van het gebied, wordt niet voldaan. Door de bouw van de drie woningen, waarbij per woning tevens – vergunningsvrije – bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht, ontstaat wel degelijk een onevenredige verdichting van het gebied. Bovendien is in het stedenbouwkundig advies, wat de onderlegger vormt voor de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden, duidelijk uitgegaan van een ‘dorpshoeve’ in de vorm van één hoofdbouwmassa, welke zal worden omringd door open ruimten, een groen gazon, waar eventueel dieren kunnen grazen. De groene ruimte en de lintstructuur zal na realisering van de drie woningen niet meer het overheersend beeld zijn. Aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarmee nota bene door het college zelf is ingestemd, wordt ten onrechte door het college voorbij gegaan in de ontwerpomgevingsvergunning.
- c. Door de bouw van de drie woningen, met name de bouw van de 9 meter hoge hooimijt, zal voor omwonenden een onevenredige aantasting van het uitzicht ontstaan. Vanuit de gemeente is destijds aangegeven dat het bij de bouw van die ene woning op het perceel zou blijven. Met deze ontwerpomgevingsvergunning wordt voorbij gegaan aan deze toezegging. Hierdoor zal het uitzicht vanuit de woningen van omwonenden worden beperkt. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de woningen van belanghebbenden minder waard worden en bovendien ook minder goed verkoopbaar worden. Omwonenden zien dit als zeer ongewenste ontwikkeling.
- d. Gelet op voorgaande verzoekt [reclamant b] alsnog met de belangen van reclamant rekening te houden en geen medewerking te geven aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van drie woningen op het perceel aan de Paardenkop 1. De

bouw van één vrijstaande woning in de vorm van 'De Hoeve' op het perceel, wat reeds mogelijk is middels een in 2008 gevolgde artikel 19 WRO-procedure, is meer dan voldoende. Er komen vanzelf economisch betere tijden waarin 'De Hoeve' als vrijstaande woning alsnog verkocht kan worden. Het economisch belang van een initiatiefnemer mag nooit boven de belangen van omwonenden gaan.

Ontvankelijkheid

36. Op 10 juli 2013 heeft [reclamant b] haar zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de grond van de zienswijze

37. Op de grond van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Toename in woningen en hoogte hooimijtwoning

d. Belang initiatiefnemer vs. omwonenden

38. De toename in het aantal woningen achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar en acceptabel. Voor verdere motivatie verwijzen wij naar de alinea's 18 tot en met 26.
39. De hoogte van de "hooimijtwoning" achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar en acceptabel, daarbij verwijzen wij naar alinea 28.
40. Voor onze reactie op eventuele waardevermindering van de woningen van omwonenden als gevolg van het bouwplan, verwijzen wij naar alinea 31.
41. In tegenstelling tot de zienswijze van [reclamant c], wordt in de zienswijze van [reclamant b] de hoogte van de hooimijtwoning wel apart genoemd. Voor de rest zijn de zienswijzen hetzelfde.

b. Aansluiting bij oorspronkelijke stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden

42. Zoals in alinea's 18 tot en met 26 is aangegeven is er door de stedenbouwkundige van Pouderoyen Compagnons aanvullend stedenbouwkundig advies uitgebracht. In dit advies wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de drie woningen, ook in relatie tot de eerdere stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden. Wij onderschrijven de conclusie van de stedenbouwkundige dat het bouwen van de 3 woningen op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is.

c. Onevenredige aantasting van het uitzicht

43. De toename in massa en de positionering van de 3 woningen op het perceel achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar en acceptabel. Voor verdere motivatie verwijzen wij naar de alinea's 29 tot en met 31.

Conclusie

44. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant b], namens [betrokkene i] en [betrokkene ii]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

c. [reclamant c] (alg13/3977), namens:

- iii. [betrokkene iii]
- iv. [betrokkene iv]
- v. [betrokkene v]
- vi. [betrokkene vi]
- vii. [betrokkene vii]
- viii. [betrokkene viii]
- ix. [betrokkene ix]

Grond van de zienswijze

45. [reclamant c], namens [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii] en [betrokkene ix] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:
- a. De zienswijze luidt gelijk aan de zienswijze van [reclamant b]. De enige uitzondering hierop is dat de hoogte van de “hooimijtwoning” niet apart wordt genoemd.

Ontvankelijkheid

46. Op 10 juli 2013 heeft [reclamant c] haar zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de grond van de zienswijze

47. De reactie op de gronden van de zienswijze luidt gelijk aan de reactie op de zienswijze van [reclamant b], zoals is aangegeven in de alinea's 37 tot en met 43.

Conclusie

48. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant c], namens [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii] en [betrokkene ix]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

ALGEHELE CONCLUSIE

49. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a], [reclamant b] namens [betrokkene i] en [betrokkene ii] en [reclamant c] namens [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii] en [betrokkene ix] ontvankelijk te verklaren;
50. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a], [reclamant b] namens [betrokkene i] en [betrokkene ii] en [reclamant c] namens [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii] en [betrokkene ix] ongegrond te verklaren.
51. Voor wat betreft de te verlenen omgevingsvergunning:
- a. De omgevingsvergunning te verlenen.