



**nummer:** OLO-130698 – alg13/7096  
**contactpersoon:** Hugo Bartelink  
**doorkiesnummer:** 0317 681 724  
**datum:** 23 december 2013  
**onderwerp:** Commentaarnota  
zienswijze en ambsthalfwijzigingen  
ontwerpomgevingsvergunning  
Rijksstraatweg 103-105, Elst (Utr.)

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze 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 11 woningen aan de Rijksstraatweg 103-105 in Elst (Utr.).
2. De ontwerpomgevingsvergunning heeft van donderdag 29 augustus 2013 tot en met woensdag 9 oktober 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en is gedurende deze periode ook op [www.rhenen.nl](http://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] (alg13/5634), mede namens:**..... 3
    - i. [betrokkene i]; ..... 3
    - ii. [betrokkene ii]; ..... 3
    - iii. [betrokkene iii]; ..... 3
    - iv. [betrokkene iv]; ..... 3
    - v. [betrokkene v]; ..... 3
    - vi. [betrokkene vi]; ..... 3
    - vii. [betrokkene vii]; ..... 3
    - viii. [betrokkene viii]; ..... 3
    - ix. [betrokkene ix]; ..... 3
    - x. [betrokkene x]; ..... 3
    - xi. [betrokkene xi]; ..... 3
    - xii. [betrokkene xii]; ..... 3
    - xiii. [betrokkene xiii]; ..... 3
    - xiv. [betrokkene xiv]; ..... 3
    - xv. [betrokkene xv]; ..... 3
    - xvi. [betrokkene xvi]; ..... 3
    - xvii. [betrokkene xvii]; ..... 3
    - xviii. [betrokkene xviii]. ..... 3
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze en zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze.

## **Verloop procedure**

6. Op 8 maart 2013 heeft ARCOM Partners BV, namens Woudenburcht Vastgoed BV, een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 11 woningen aan de Rijksstraatweg 103-105 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, ook wel “buitenplanse” afwijking van het bestemmingsplan of “Wabo-projectbesluit” genoemd. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.
7. Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 27 maart 2013 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
8. Op 12 juni 2013 is het voorontwerpprojectbesluit aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners. Vanuit het vooroverleg zijn er twee reacties (Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) binnengekomen die echter geen aanleiding hebben gegeven het plan te wijzigen.
9. Op 20 augustus 2013 heeft het college besloten de ontwerpomgevingsvergunning Rijksstraatweg 103-105 in Elst (Utr.) ter inzage te leggen. De ontwerpomgevingsvergunning heeft vervolgens van donderdag 29 augustus 2013 tot en met woensdag 9 oktober 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.
10. Conform artikel 2.27 van de Wabo zal de gemeenteraad van Rhenen nog worden gevraagd een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor deze aanvraag om omgevingsvergunning. Artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht bepaalt dat een “Wabo-projectbesluit” niet wordt verleend nadat de gemeenteraad heeft aangegeven hier geen bedenkingen bij te hebben door middel van het afgeven van een vvgb. Deze verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 21 september 2010, o.b.v. artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet vereist is. Voorliggende aanvraag past hier niet binnen, waardoor de gemeenteraad een vvgb dient af te geven.

**a. [reclamant a] (alg13/5634), mede namens:**

- i. [betrokkene i];
- ii. [betrokkene ii];
- iii. [betrokkene iii];
- iv. [betrokkene iv];
- v. [betrokkene v];
- vi. [betrokkene vi];
- vii. [betrokkene vii];
- viii. [betrokkene viii];
- ix. [betrokkene ix];
- x. [betrokkene x];
- xi. [betrokkene xi];
- xii. [betrokkene xii];
- xiii. [betrokkene xiii];
- xiv. [betrokkene xiv];
- xv. [betrokkene xv];
- xvi. [betrokkene xvi];
- xvii. [betrokkene xvii];
- xviii. [betrokkene xviii].

**Gronden van de zienswijze**

11. [reclamant a], mede namens [betrokkene i], [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii], [betrokkene ix], [betrokkene x], [betrokkene xi], [betrokkene xii], [betrokkene xiii], [betrokkene xiv], [betrokkene xv], [betrokkene xvi], [betrokkene xvii] [betrokkene xviii], geeft in zijn zienswijze de volgende gronden, welke allen betrekking hebben op parkeren op eigen terrein:
- a. Gemeten breedte dwarsparkeerplaatsen (de nummers 6-9) zijn samen 80 mm, dus 8 meter voor 4 plaatsen. Dit is dus 2 meter per parkeerplaats. In de tekening staat er een breedte ingeschreven van 2,4 meter, dus deze parkeerplaatsen zijn niet op schaal getekend. Hierdoor is de onderbouwing zoals in de mail van de heer Van de Laak aan [reclamant a] over de bereikbaarheid en bruikbaarheid van deze parkeerplaatsen dan ook niet correct. Bij zijn advies over het parkeerbeleidsplan heeft hij ook aangegeven dat door het ontbreken van maatvoering de controle niet kon plaatsvinden, maar dat er een indruk was dat de maatvoering correct was. Er heeft dus geen onderbouwing plaatsgevonden en alleen een inschatting. Bij onze meting blijkt dat de maatvoering van de dwarsparkeerplaatsen dus niet correct is, met uiteraard gevolgen voor bereikbaarheid (heen en terug) en beschikbaarheid.
  - b. Breedte inrit/uitrit gemeten op plantekening D500 is 80 mm. Dit is dus  $80 \times 100 = 8000$  mm (8 meter). Bij meting op locatie blijkt deze maar 7,6 meter te zijn, dus 0,4 meter smaller dan getekend.
  - c. Gemeten breedte langsparkerplaatsen in oprit/uitrit (de nummer 1-5 en 14-17) zijn 18,5 mm, dus  $18,5 \times 100 = 1850$  mm. Deze maat is in parkeervak vermeld en dus op schaal getekend te weten 1,85 meter. Deze maatvoering is gebruikelijk bij langsparkeren in een straat. Hierbij is normaal een trottoir aan de ene zijde en de straat aan de andere zijde aanwezig, dus uitstappen aan beide zijden is geen probleem en parkeren tegen of vlakbij de stoeprand gebruikelijk. Bij langsparkeren in een oprit langs een fysieke erfscheidingen is gebruikelijk om verder van de kant te blijven (vaak

minimaal 0,35 meter van de scheiding). De breedte van een huidige normale middenklasser is gemeten over de spiegels gemiddeld 2,05 meter. Dus benodigde breedte parkeervak is minimaal  $2,05 + 0,35 = 2,4$  meter en geen 1,85 meter. Verschil tekening met realiteit is dus 0,55 meter per parkeervak. Dit geldt voor 2 stroken dus in praktijk wordt 1,1 meter extra voor parkeren gebruikt in plaats van beschikbaar te zijn voor de in en uitstrookstrook. De reële rijstrook die beschikbaar is om in en uit te rijden en om in te parkeren is dan ook  $7,6 - 2,4 - 2,4 = 2,8$  meter. De reële 2,8 meter inrijstrook is te smal om parkeren aan beide zijden mogelijk te maken. In de bijlage 3 spreekt de heer Van de Laak over een beschikbare rijbaan van  $(8 - 2 \times 2)$  4 meter. Lees s.v.p. wat de heer Van de Laak daarover stelt in bijlage 4: "Wel bestaat de kans dat door de hoge erfscheidingen met de burens er minder kort op de erfscheiding wordt geparkeerd en daardoor minder ruimte in de toegangsweg overblijft. Daardoor blijft de kans bestaan dat er minder op de vakken wordt geparkeerd dan het aantal aangeeft". Hij spreekt hier zelfs over een rijstrook van 4 meter. Onze conclusie is dat bij een inrij breedte van 2,8 meter het verlies van parkeerplaatsen, die op papier beschikbaar zijn, dus reëel is.

- d. Van de ingetekende 17 parkeerplaatsen zijn er slechts een deel reëel beschikbaar en de exacte maatvoering was dus vereist bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Het is ons inziens dan ook niet juist om te spreken van een onderbouwd advies op gebied van parkeerbeleid.

### **Ontvankelijkheid**

- 12. Op 3 oktober 2013 heeft [reclamant a] zijn zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

### **Reactie op de gronden van de zienswijze**

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

#### *a. Maatvoering dwarsparkeerplaatsen niet correct*

- 14. In tegenstelling tot wat [reclamant a] aangeeft, is de op de tekening (D500, 26-03-2013) aangegeven maatvoering juist. Dit houdt in dat de parkeerplaatsen 6-9 een breedte hebben van 2,4 meter (of 9,6 meter in totaal). De inrichtingstekening is een bijlage bij de exploitatieovereenkomst. Met deze exploitatieovereenkomst verplicht de initiatiefnemer zich dan ook om de parkeerplaatsen conform maatvoering uit te voeren. De parkeerplekken zijn door initiatiefnemer ingetekend conform de CROW-richtlijn, welke door de gemeente wordt gehanteerd. De maatvoering op de tekening klopt met de door CROW opgegeven maatvoeringen.

#### *b. Breedte inrit/uitrit niet correct weergegeven*

- 15. De toegangsweg aan de Oranjestraat is ingetekend op basis van kaartmateriaal van het Kadaster. Dat door [reclamant a] ter plaatse een andere maatvoering wordt gemeten, kan mogelijk te maken hebben met de dikte van de heg, dan wel de locatie van de huidige erfscheiding. Het omzetten/vervangen door een andere erfscheiding (conform de kadastrale grenzen) maakt de inrit/uitrit wel degelijk 8 meter breed.

*c. Langsparkeren langs inrit/uitrit niet realiseerbaar*

16. De parkeerplaatsen waarmee langs de inrit/uitrit geparkeerd kan worden, hebben een breedte van 1,85 meter (zie tekening D500, 26-03-2013). Daarmee blijft er een strook van meer dan 4 meter over voor de inrit/uitrit. Ook deze parkeerplekken zijn door initiatiefnemer ingetekend conform de CROW-richtlijn, welke door de gemeente wordt gehanteerd. De maatvoering op tekening klopt met de door CROW opgegeven maatvoeringen.

*d. Geen onderbouwd advies op gebied van parkeerbeleid*

17. Op basis van bovenstaande concluderen wij dat er wel degelijk sprake is van 17 reëel beschikbare parkeerplaatsen conform de CROW-richtlijn, welke door de gemeente Rhenen wordt gehanteerd.
18. Het betreft hier een inrichting op eigen terrein, waarbij, zeker gelet op de toegangsweg, breedtes minder spelen dan in een woonstraat. Benodigde manoeuvreerruimte voor fileparkeren is 3,40 meter. Deze ruimte blijft volgens de tekening aanwezig in de toegang, ook indien wagens niet te dicht op de erfafscheiding parkeren. Er is geen reden om aan te nemen dat de voorgestelde inrichting niet zal voldoen. Gelet op de ligging van de woningen ten opzichte van de Oranjestraat is eerder te verwachten dat men op eigen terrein buiten de vakken gaat parkeren dan dat men parkeert in de Oranjestraat.
19. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van [reclamant a] heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is naar aanleiding daarvan gekomen met een aangepast inrichtingsplan. Kern van dit plan is dat er ter hoogte van de inrit/uitrit nog slechts aan één kant geparkeerd kan worden. De inrichtingstekening (D501, 27-11-2013) komt ons inziens grotendeels tegemoet aan de bezwaren van [reclamant a], omdat de breedte van de inrit/uitrit hierdoor toeneemt. We wijzen er daarbij op dat ook de parkeerplaatsen 14-16 op de nieuwe inrichtingstekening conform de CROW-richtlijn zijn ingetekend. Wel wordt er met deze aangepaste inrichting één parkeerplaats minder mogelijk gemaakt (16 in plaats van 17 parkeerplaatsen).
20. De exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer zal worden aangepast om aan te geven dat het gebied wordt ingericht conform de nieuwe tekening (D501, 27-11-2013).
21. Het gewijzigde aantal parkeerplaatsen is conform de parkeernormen uit de “Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds” van de Gemeente Rhenen. Voor de categorie “woningen goedkoop” buiten het centrumgebied geldt immers een minimale parkeernorm van 1,4 per woning. Aangezien er 11 starterswoningen worden opgericht, bedraagt de minimaal parkeernorm derhalve 15,6 (11 x 1,4). In het inrichtingsplan D501 zijn 16 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Rhenen.

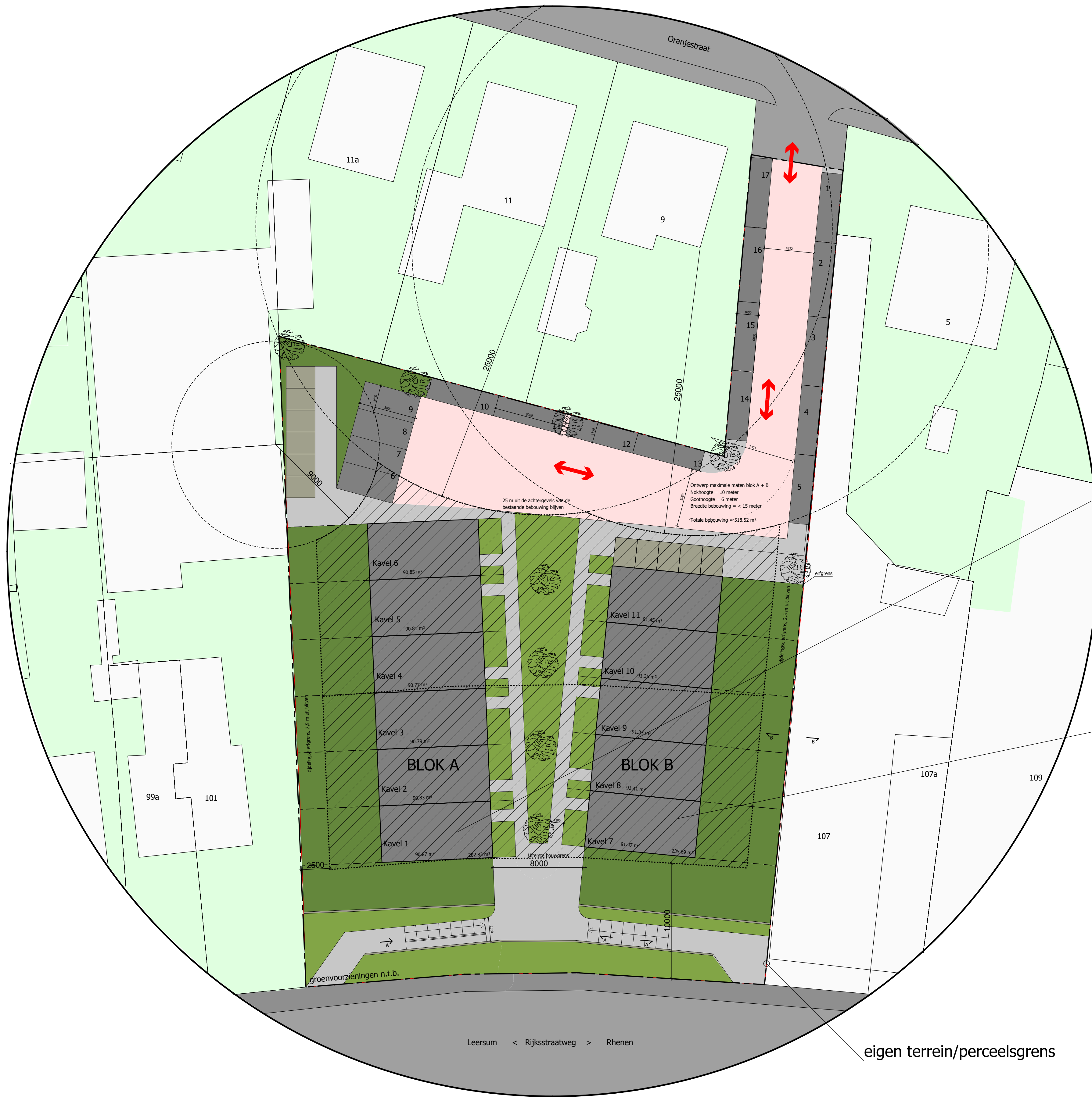
## **Conclusie**

22. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a], mede namens [betrokkene i], [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii], [betrokkene viii], [betrokkene ix], [betrokkene x], [betrokkene xi], [betrokkene xii], [betrokkene xiii], [betrokkene xiv], [betrokkene xv], [betrokkene xvi], [betrokkene xvii] [betrokkene xviii]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
  - b. Ongegrond te verklaren.

23. Voor wat betreft de te verlenen omgevingsvergunning:
- a. De omgevingsvergunning gewijzigd te verlenen, door als voorwaarde op te nemen dat de inrichting plaatsvindt conform tekening D-501 (27-11-2013).

**Bijlagen:**

- 1. Inrichtingstekening D500, 26-03-2013
- 2. Inrichtingstekening D501, 27-11-2013



Referentiebeeld woningen

eigen terrein/perceelsgrens

DEFINITIEF

DEFINITIEF ONTWERP

|           |        |              |
|-----------|--------|--------------|
| F         | -----  | -----        |
| E         | -----  | -----        |
| D         | -----  | -----        |
| C         | -----  | -----        |
| B         | -----  | -----        |
| A         | 130326 | situatie     |
| wijziging | datum  | omschrijving |

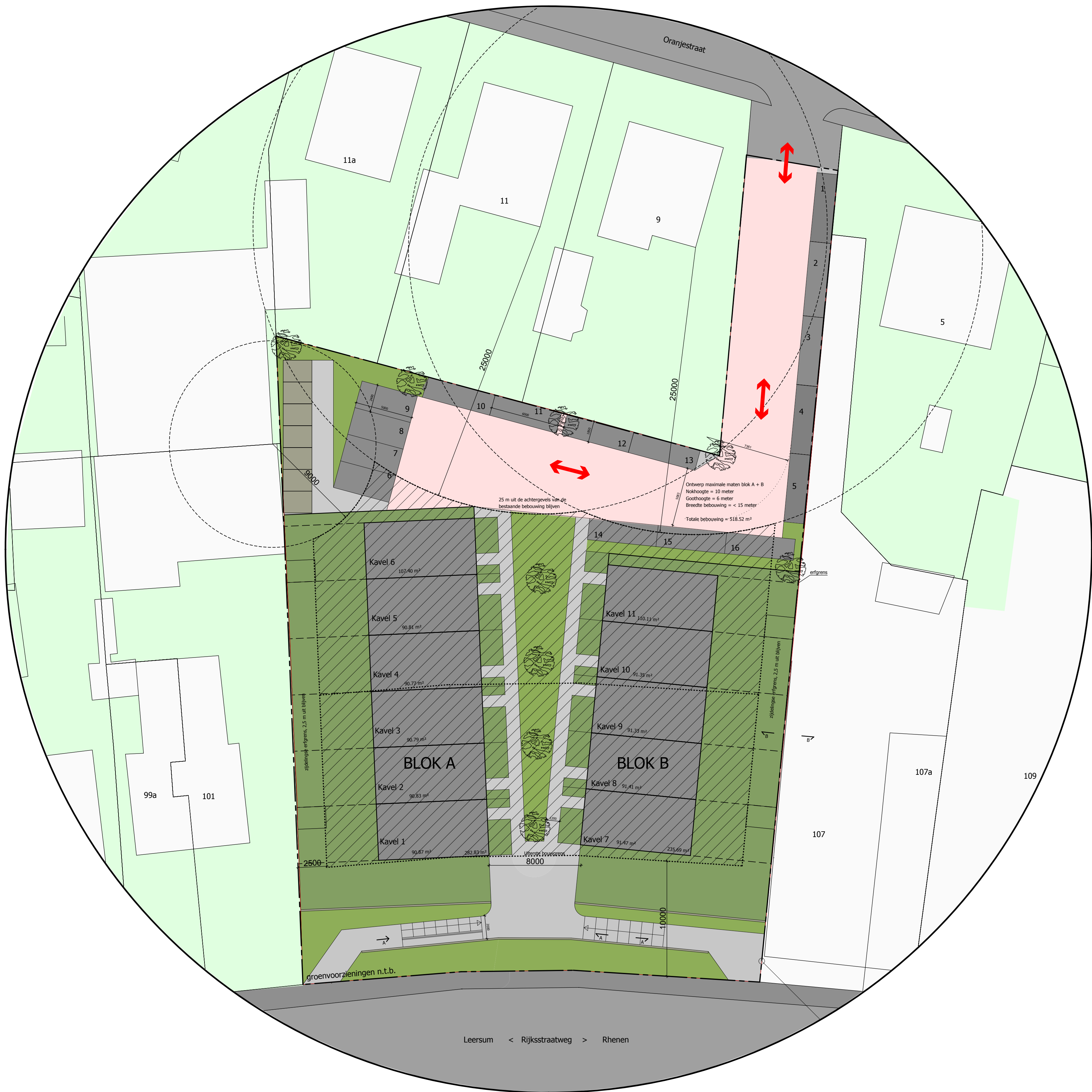


ARCOM Partners B.V.  
Postbus 381  
3900 AJ Veenendaal  
Koningsschot 45  
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 64 55 52  
F : 0318 - 66 88 52  
E : info@arcombv.nl  
I : www.arcombv.nl

|               |                                                                         |             |              |          |        |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|----------|--------|
| opdrachtgever | : Woudenburcht Vastgoed                                                 | werknnummer | : 71-119-1   | tekening | : D500 |
| onderwerp     | : Ontwikkeling starterswoningen aan de Rijksstraatweg te Elst (Utrecht) | datum       | : 08-03-2013 | formaat  | : A1   |
| betreft       | : Nieuwe situatie                                                       | schaal      | : 1:200      | getekend | : TLT  |

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2005 van toepassing.



|                    |           |       |              |
|--------------------|-----------|-------|--------------|
| DEFINITIEF         | F         | ----- | -----        |
|                    | E         | ----- | -----        |
|                    | D         | ----- | -----        |
|                    | C         | ----- | -----        |
|                    | B         | ----- | -----        |
| DEFINITIEF ONTWERP | A         | ----- | -----        |
|                    | wijziging | datum | omschrijving |



ARCOM Partners B.V.  
Postbus 381  
3900 AJ Veenendaal  
Koningsschot 45  
3905 PR Veenendaal

T : 0318 - 64 55 52  
F : 0318 - 66 88 52  
E : info@arcombv.nl  
I : www.arcombv.nl

|               |                                                                         |            |              |          |        |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------|--------|
| opdrachtgever | : Woudenburg Vastgoed                                                   | werknummer | : 71-119-1   | tekening | : D501 |
| onderwerp     | : Ontwikkeling starterswoningen aan de Rijksstraatweg te Elst (Utrecht) | datum      | : 27-11-2013 | formaat  | : A1   |
| betreft       | : Nieuwe situatie                                                       | schaal     | : 1:200      | getekend | : TLT  |