

Reactienota zienswijzen

Beeldkwaliteitsplan Middenlaan 52

Reactienota zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Middenlaan 52

Inleiding:

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Middenlaan 52' heeft vanaf 25 februari 2015 tot en met 7 april 2015 ter inzage gelegen. In deze periode is één gezamenlijke zienswijze ingediend (ondertekend door negen adressen). In de Staatscourant van woensdag 25 februari 2015 en in het huis-aan-huis-blad Hoog en Laag van woensdag 25 februari 2015 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is de bekendmaking gepubliceerd. Het beeldkwaliteitsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was ook in pdf-vorm in te zien op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Zienswijzen:

Ontvangen op: 7 april 2015

Inboeknummer: 135657

De navolgende personen hebben de gezamenlijke zienswijze ingediend.

nr.	naam	adres
1	mw Y.T.L. Vijn	Middenlaan 46, Heveadorp
2	mw. K. Joustra	Noorderlaan 17, Heveadorp
3	dhr. J. van Guilik	Noorderlaan 11, Heveadorp
4	dhr. P. de Jager Meezenbroek	Middenlaan 49, Heveadorp
5	dhr. D.R. Zinnemers	Middenlaan 42, Heveadorp
6	dhr. C. Kwakernaak en mw. R.Kwakernaak-Zweep	Middenlaan 44, Heveadorp
7	dhr. H.J. Daems	ir. Munterlaan 68, Heveadorp
8	dhr. O. Kelk en mw. C.A.G. Haarhuis	Middenlaan 56, Heveadorp
9	dhr. B.K.R. Cornelisse en mw. I.H. Cornelisse-Deurloo	Middenlaan 48, Heveadorp

Samenvatting:

Algemeen

Een beeldkwaliteitsplan legt de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting en vormgeving van erf, gebouwen en ontsluiting vast, die als basis worden gebruikt voor een inrichtingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan is het inrichtingsplan (hoofdstuk 6) echter erg summier uitgewerkt. Ook wordt informatie gemist op welke wijze en door wie het gebied beheerd zal worden; wie er op zal toezien dat dit beheer zodanig wordt uitgevoerd dat de vormgeving van o.a. de ruigtestroken en het extensief beheer weiland zal blijven voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Opmerkingen per pagina

Pagina 7 en 15: Gesproken wordt over het huidige gebruik van de agrarische grond voor het hobbymatig houden van hobbypaarden. Naar de mening van omwonenden betreft dit echter een zakelijke onderneming.

Pagina 15: vermeld wordt dat in de jaren 70 (van de vorige eeuw) een deel van de grond is verkocht voor woningbouw (Noorderlaan 15/17). De grond voor deze percelen is echter in 1990 aangekocht.

Pagina 6, 18 en 26: Op deze pagina's is een foto van het huidige hoofdgebouw opgenomen waarvan het dak van de aanleunwoning c.q. het bijgebouw weggewerkt lijkt te zijn. De reden daarvoor wordt niet toegelicht.

Pagina 21: De zin beginnend met "Voor de ontsluiting...." Roept vragen op. Wat wordt bedoeld met 'verschillende alternatieve ontsluitingsmogelijkheden' ? Voorstel om dit te veranderen in 'twee ontsluitingsmogelijkheden'. Verder stellen reclamanten voor om hier op te nemen dat voor het ontsluitingspad naar de Middenlaan eenrichtingsverkeer geldt voor auto's, met verwijzing naar het kaartje op pagina 22 waar, heel onduidelijk overigens, een pijltje 1 richting op staat getekend. Voorgesteld wordt om deze ontsluitingsweg hellingafwaarts te laten lopen, dus vanaf het plangebied naar de Middenlaan. In de tekst ook verwijzen naar de tweerichtings-ontsluiting op dit kaartje naar het Dunopad en vervolgens naar de Oude Oosterbeekseweg. Overigens wordt hier niet vermeld of hierover inmiddels overeenstemming is met het Geldersch Landschap.

Pagina 22: Bij het 2^e gedachtenstreepje toevoegen dat het bestaande ontsluitingspad naar de Middenlaan de huidige breedte behoudt en dat aanwonenden aan dat pad, die nu recht van overpad hebben, dit ook zullen behouden. Reclamanten geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan ruimte biedt voor 'aan-huis-verbonden-bedrijvigheid' in de te bouwen woningen. Dit kan leiden tot substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen op de ontsluitingspaden. Het huidige ontsluitingspad naar de Middenlaan is hiervoor ongeschikt.

Pagina 23: Als laatste gedachtenstreepje toevoegen wie er toeziet op de naleving van deze uitgangspunten en randvoorwaarden.

Pagina 29: In de eerste zin onder 'Bijgebouwen' het woord 'vermeden' vervangen door 'verboden' of 'is niet toegestaan'.

Pagina 31: Onder het kopje 'Natuur' wordt gesproken over de inrichting van het extensief beheerd weiland. Niet vermeld wordt of het huidige hekwerk dan gehandhaafd of verwijderd zal worden.

Reactie:

Ad. Algemeen

Een beeldkwaliteitsplan zorgt er voor dat sturing gegeven kan worden aan de inrichting en kwaliteit van het plangebied in het algemeen en aan de te realiseren gebouwen, waarbij het plan eveneens richting geeft aan de materialisering en uitstraling van die gebouwen. In het beeldkwaliteitsplan is onder andere een analyse van het plangebied opgenomen, worden de randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied behandeld, wordt aangegeven hoe het inrichtingsplan (de schets van het gebied) er uit zou moeten zien op basis van de genoemde randvoorwaarden en wordt richting gegeven aan de architectuur van de gebouwen. Dit is samen het beeldkwaliteitsplan. De opmerking van reclamanten over het beperkt zijn van het inrichtingsplan kunnen wij daarom niet volgen. In het beeldkwaliteitsplan is een inrichtingsschets / inrichtingsplan opgenomen bij hoofdstuk 6. Daarbij is kort toegelicht wat dit inhoudt. Het plan spreekt voor zich. Daarnaast is hetgeen bij bijvoorbeeld in de analyse en de randvoorwaarden ook een onderdeel van het inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is vervolgens uitgewerkt bij hoofdstuk 7 (architectuur) voor de gebouwen en hoofdstuk 8 (erf- en tuinen) voor de materialisering van de erven en tuinen.

Ad. Pagina 7 en 15

Het huidig gebruik voor het houden/grazen van paarden/pony's op een deel van het terrein is in die zin niet bedrijfsmatig dat er geen sprake is van een bedrijfsvestiging op deze locatie. De eigenaar van de paarden woont elders en heeft dus op deze locatie geen bedrijf.

Ad. Pagina 15.

De gronden voor de begin jaren '90 van de vorige eeuw gebouwde woningen aan de Noorderlaan 15 en 17 is, zoals reclamanten aangeven, inderdaad medio 1990 verkocht. In paragraaf 2.1 van de toelichting staat vermeld dat dit in de jaren '70 van de vorige eeuw zou hebben plaatsgevonden. Dit is niet juist en betreft een verschrijving. Dit is gecorrigeerd in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Ad. Pagina 6, 18 en 26

Op alle drie de pagina's staat dezelfde foto. Deze foto is niet bewerkt. Het dak van de door reclamanten genoemde, aanleunwoning staat gewoon op de foto. De rode dakpannen zijn te zien, maar door het camerastandpunt valt dat dak grotendeels weg achter de struik op de foto. Overigens is ons de relevantie van de opmerking niet duidelijk en dus ook niet de suggestie van reclamanten dat het dak weggewerkt zou zijn op die foto.

Ad. Pagina 21

De tekst die begint met 'Voor de ontsluiting..' heeft betrekking op de twee geplande ontsluitingswegen van het plangebied (via het ontsluitingspad naar de Middenlaan en via het Dunopad naar de Oude Oosterbeekseweg). Met die zin en het daarin opgenomen onderdeel 'verschillende alternatieve mogelijkheden' wordt enkel en alleen bedoeld op de twee voornoemde ontsluitingswegen van het terrein en het feit dat beide wegen gebruikt zullen worden voor de ontsluiting van de woningen. Dat dit volgens reclamanten onduidelijk zou zijn kunnen wij niet onderschrijven. Ten eerste lijken reclamanten, gezien de zienswijze, wel te weten wat er mee

bedoeld wordt. Ten tweede zijn beide ontsluitingswegen in het inrichtingsplan getekend en ten derde zijn beide ontsluitingswegen ook op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'verkeer'. Reclamanten hebben immers ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en zijn dus bekend met de inhoud van dit plan.

Mede op verzoek van reclamanten (in de fase voor het ontwerpbestemmingsplan) is een tweede en bredere ontsluiting van het terrein gepland via het Dunopad / -laan. Dit is ook zo al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, ligt bovendien vast in een geldig recht van overpad en is via recente afspraken geborgd met de eigenaar van het Dunopad, het Geldersch Landschap & Kasteelen.

De op pagina 22 opgenomen kaart 'functiewijziging Middenlaan 52' betreft een indicatieve kaart voor het plangebied die de opmaat is voor het inrichtingsplan. Het is een kaart die schetsmatig aangeeft hoe de inrichting van het plangebied globaal is voorzien (waar de tuinen, gebouwen en wegen zijn bedacht) en geeft globaal en gegeneraliseerd aan hoe de omgeving er feitelijk uitziet. Dus staan er bomen (boskarakter) of niet (het is een open gebied). Die kaart zegt niets en/of regelt niets over wat er wel en niet in het plangebied en de omgeving is toegestaan en heeft dan ook geen enkele juridische status. De kaart regelt dus ook niets over verkeersstromen over de wegen. Op die kaart is ook de ontsluiting aangegeven via de twee ontsluitingswegen. Daarbij zijn indicatief op de wegen in die kaart pijltjes opgenomen. Deze pijltjes geven, in tegenstelling tot wat reclamanten denken, niet aan dat deze wegen wel of niet éénrichtingswegen zullen zijn en dus ook niet in welke richting. Het geeft alleen indicatief aan dat de bestaande ontsluiting smal is richting de Middenlaan en dat auto's elkaar daar niet in twee richtingen kunnen passeren, maar dat dat wel het geval zal zijn bij de Dunolaan. Het is aan de gebruikers van de ontsluitingsweg op welke wijze en richting zij deze willen gebruiken; het beeldkwaliteitsplan is geen instrument om de verkeersstroom op de wegen te regelen. In het beeldkwaliteitsplan wordt en zal niet worden voorgeschreven dat de bestaande ontsluitingsweg een éénrichtingsweg moet zijn en dus ook niet in welke richting.

Ad. Pagina 22, 2^e gedachtenstreepje

Op pagina 22 staat geen tekst. Wij gaan er vanuit dat pagina 23 wordt bedoeld. Zoals hiervoor al is beschreven legt het beeldkwaliteitsplan niet de breedte van de weg vast. De breedte wordt onder andere bepaald door hetgeen hierover in het bestemmingsplan is geregeld. Het is ook niet de bedoeling de breedte van de wegen vast te leggen in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan regelt niets en zal ook niets regelen en zeggen over wie dat pad, buiten de toekomstige bewoners van het gebied, mogen gebruiken.

Ondanks dat het niet relevant is voor het beeldkwaliteitsplan willen wij toch het volgende opmerken over het door reclamanten gestelde 'recht van overpad'. Enkele bewoners, van woningen aan de Middenlaan die met de achtertuin grenzen aan de ontsluitingsweg van Middenlaan 52, gebruiken deze ontsluitingsweg om hun auto achter hun woning te parkeren. Reclamanten geven aan dat er een 'recht van overpad' zou bestaan voor deze bewoners over het pad. Tot op heden is nog niet aangetoond dat zij daarvoor schriftelijk toestemming hebben van de eigenaar van de ontsluitingsweg dan wel dat voor die bewoners een vastgelegd 'recht van overpad' bestaat. Het gebruik is door de eigenaren van de ontsluitingsweg (de initiatiefnemers van het project Middenlaan 52) als een goede buur gedoogd.

Hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan zou zijn opgenomen over 'aan-huis-verbonden-bedrijvigheid' in de te bouwen woningen doet niet ter zake in het beeldkwaliteitsplan.

Ad. Pagina 23

Een beeldkwaliteitsplan kan niets regelen over handhaving. Daarvoor zijn andere instrumenten beschikbaar zoals het bestemmingsplan en een samenwerkingsovereenkomst. Een beeldkwaliteitsplan betreft een soort 'welstandsnota'.

Ad. Pagina 29

De tekst die daar staat is juist. Het is niet gewenst om bijgebouwen te realiseren. Die moeten dus worden vermeden. Zoals hiervoor gezegd regelt het beeldkwaliteitsplan niets over handhaving. Het bestemmingsplan regelt of er wel of niet bijgebouwen mogen worden gebouwd. In deze situatie geeft het bestemmingsplan aan dat hier geen bijgebouwen zijn toegestaan. Echter omdat bijgebouwen hier niet gewenst zijn zullen wij de tekst in het beeldkwaliteitsplan verduidelijken en het volgende opnemen:

'Bij de schuurwoningen zijn bijgebouwen niet toegestaan met uitzondering van het bijgebouw bij de hoofdwoning. Voor dit bijgebouw is een bouwvlak vastgelegd in het bestemmingsplan. Bergingen en garages e.d. zijn inpandig opgenomen'.

Ad. Pagina 31

Zoals eerder vermeld regelt het beeldkwaliteitsplan niets over handhaving. Het bestemmingsplan regelt of er wel of niet hekwerken mogen worden gebouwd. In deze situatie geeft het bestemmingsplan aan dat hier geen hekwerken worden gebouwd.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan:

- In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt bij de vermelde jaartal van verkoop van de grond voor de bouw van de woningen aan de Noorderlaan 15 en 17 het jaartal '70 ' vervangen door 'de jaren '90 van de vorige eeuw'.

Op pagina 29 wordt bij het kopje 'bijgebouwen' de term 'vermeden' weggehaald en wordt het volgende opgenomen: *'Bij de schuurwoningen zijn bijgebouwen niet toegestaan met uitzondering van het bijgebouw bij de hoofdwoning. Voor dit bijgebouw is een bouwvlak vastgelegd in het bestemmingsplan. Bergingen en garages e.d. zijn inpandig opgenomen'.*