

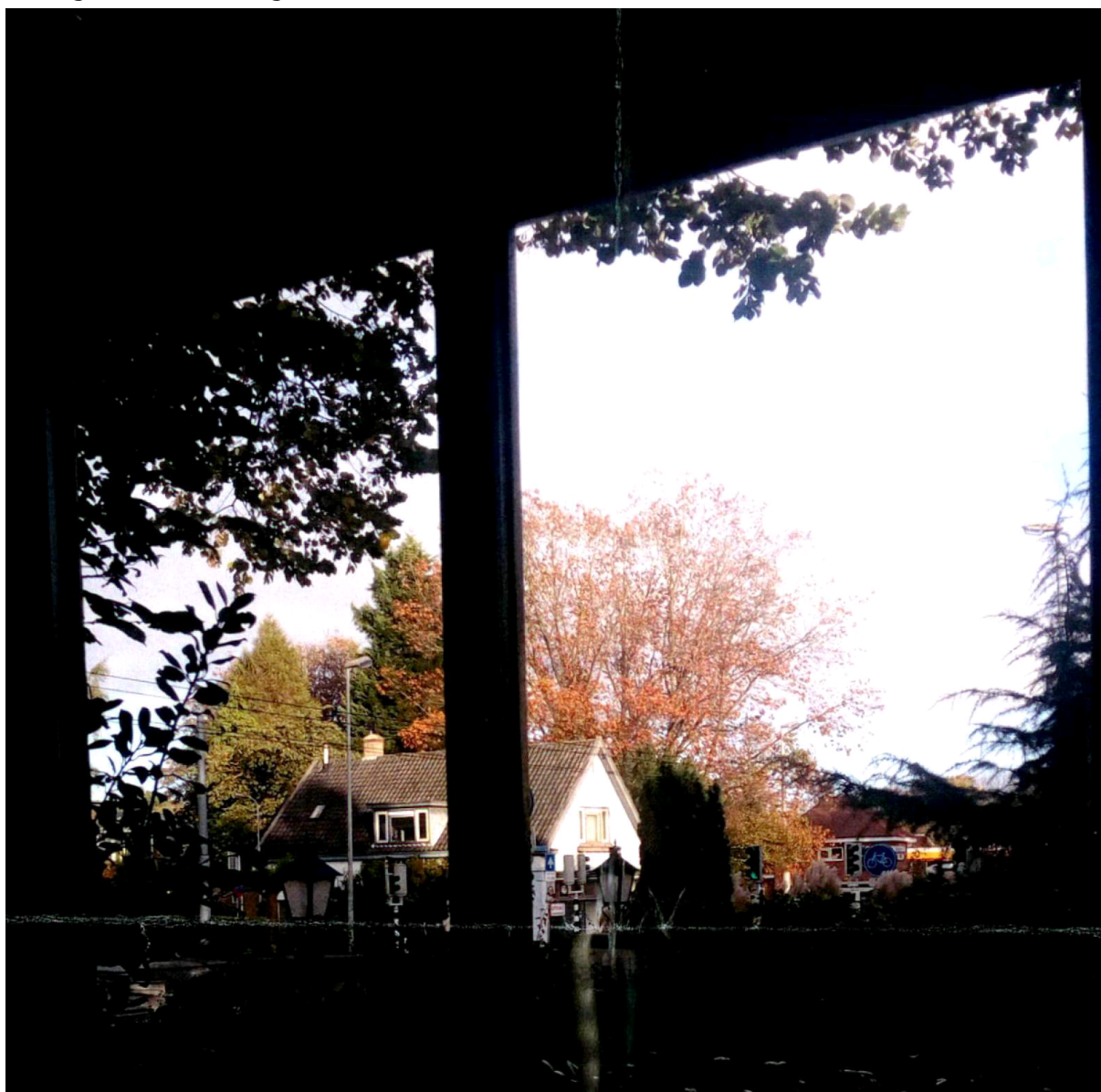
6.2.1 zienswijze 1

zienswijze 1

Naam: Dhr. P.C. van de Pol
Adres: Utrechtseweg 74, 6862 AN Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 21 november 2017
Inboeknummer:

samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat zij als bewoners van de Utrechtseweg 74 in Oosterbeek, via meerdere ramen in de oostgevel van hun huis uitzicht hebben op de percelen waarvoor de gemeente toestemming wil geven om het te laten bebouwen aan de hand van 'ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018. Het perceel Veritasweg 2 dat in het betreffende plan braakliggend wordt genoemd, ziet er vanuit het huis van reclamant uit als een prachtige bosschage/park met hoge bomen. Ter illustratie heeft reclamant een foto toegevoegd die is genomen vanuit zijn huiskamer. (zie de navolgende afbeelding)



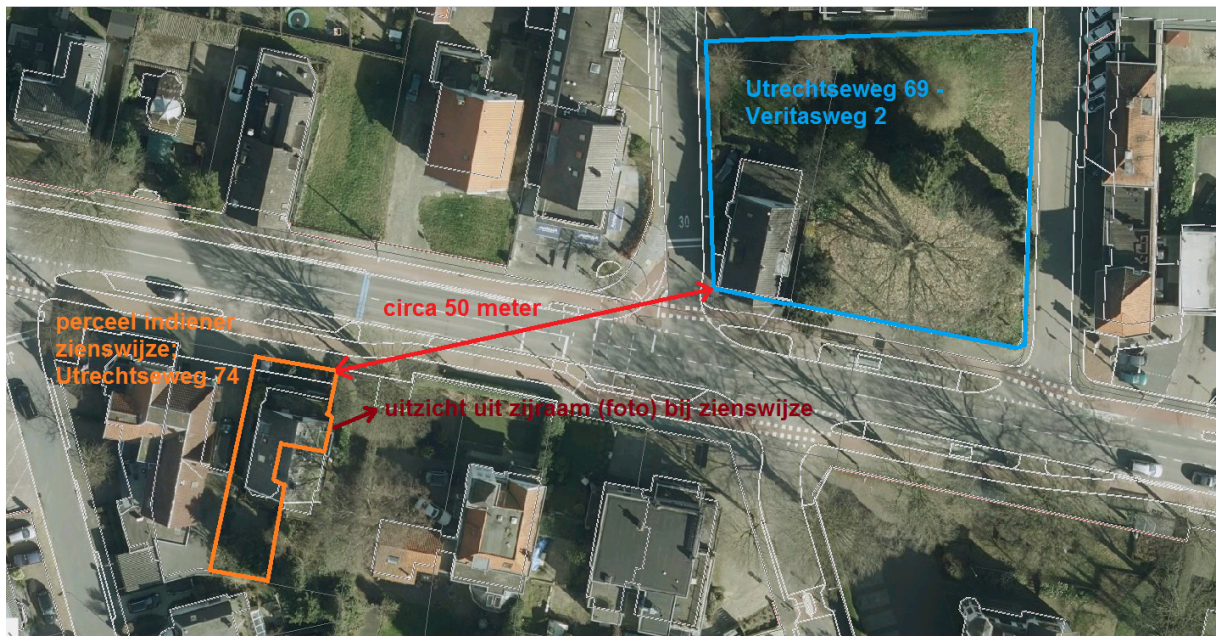
Doordat het pand Utrechtseweg 69 vrij klein is, kan reclamant het parkachtige groen van het zogenaamde 'braakliggende terrein, maar ook van de tuin van Utrechtseweg 69, nu goed zien: een echte verfraaiing van het uitzicht van reclamant. Overigens kun je dit ook goed zien op de luchtfoto's op pagina 8 van het ontwerpbestemmingsplan. Nu zijn op pagina 2 in het nieuwe Ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018' weliswaar enkele bomen ingetekend. Echter, reclamant zal deze bomen door de enorme hoogte van het nieuwe gebouw niet kunnen zien. Op de hoek Noorderweg Utrechtseweg, waar reclamant op uitkijkt, zal slechts een kniehoog haagje worden geplant. Gezien vanuit het huis van reclamant wil dat zeggen dat reclamant in plaats van een klein schattig huisje met heel veel groen, een pompeus gebouw krijgt zonder groen.

Reclamant heeft eigenlijk geen bezwaren tegen het gebouw an sich, maar vindt het gezien vanaf zijn huis (de centrumzijde van de Utrechtseweg) te pompeus overkomen vanwege het ontbreken van toekomstige bomen en struikgewas op de hoek Noorderweg/Utrechtseweg. Dit komt ook doordat er in dit gebied geen straatbomen zijn. Het gebouw is hoger dan volgens de omgevingseisen van de gemeente in dit deel van het dorp is toegestaan, maar er wordt niets tegenover gesteld.

Reclamant vindt dit onacceptabel. Daarom tekent reclamant bezwaar aan tegen de huidige versie van ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'. Reclamant eist dat de eigenaar van het nieuwe gebouw verplicht wordt om in aanvulling op de reeds ingeplande begroeiing, een boom en struiken (bijvoorbeeld rododendrons) te planten en te behouden op de hoek van de Noorderweg Utrechtseweg. Hierdoor zal iets bewaard blijven van het huidige parkachtige karakter. Temeer omdat het gebouw hoger is dan de omgevingseisen in dit deel van het dorp. Een andere optie is dat de gemeente officieel toezegt om een rij straatbomen te planten op de Utrechtseweg op de stoep voor het pand.

reactie:

Reclamant woont ten zuiden van de Utrechtseweg (het plangebied ligt ten noorden van de Utrechtseweg) en op ongeveer 50 meter ten zuidwesten van de planlocatie. Zie de navolgende afbeelding.



Figuur: luchtfoto met perceel reclamant en nieuwbouwplan

Vanuit het raam aan de zijgevel van de woning van reclamant, heeft reclamant over de voortuinen van twee burens, zicht op het huidige pand aan de Utrechtseweg 69 en dus ook op het toekomstige pand. Uiteraard, voor zolang de twee burens geen hogere beplanting (struiken/erfafscheidingen) laten groeien in hun voortuin.

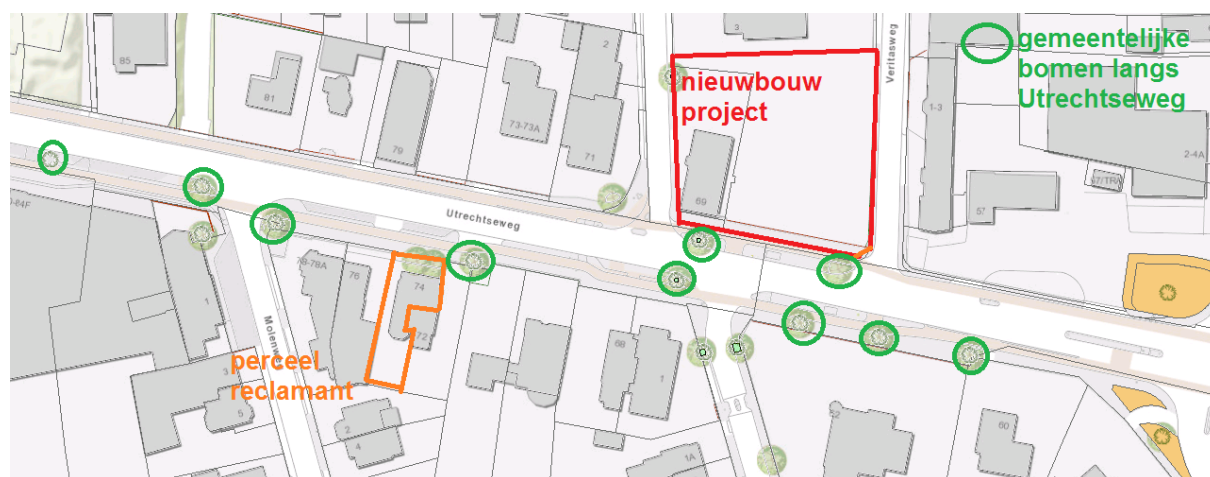
Reclamant geeft aan eigenlijk geen bezwaar te hebben tegen de bouw van het betreffende gebouw, maar wel moeite te hebben met het verdwijnen van het groen en wil dat (enigszins) gecompenseerd zien in het nieuwe plan.

Vanuit het zijraam van de woning van reclamant kijkt reclamant tegen de zijgevel van het bestaande pand aan de Utrechtseweg 69. Daarachter/daarboven heeft reclamant zicht op delen van bomen die daarachter staan (op het perceel Veritasweg 2). Ook staan er nog een paar bomen in de achtertuin van Utrechtseweg 69. Door het bebouwen van de locatie van met name Veritasweg 2 zullen enkele bomen/struiken aldaar moeten verdwijnen. Ook zullen enkele bomen in de achtertuin van Utrechtseweg 69 verdwijnen. In het inrichtingsplan van het nieuwe bouwplan is voorzien in het terugplaatsen van enkele nieuwe bomen. Echter het inrichtingsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt alleen met bestemmingen wat en waar er gebouwd mag worden en hoe het terrein en het pand gebruikt mag worden. Het regelt niets over de vraag of en waar er groen moet komen. In elke bestemming van het bestemmingsplan is groen toegestaan. Dus in feite reageert reclamant niet op het bestemmingsplan maar op de mogelijke toekomstige inrichting van de tuin van het nieuwbouwplan.

Vermeld kan worden dat er geen recht bestaat op blijvend groen uitzicht, laat staan op het perceel van anderen. Daarnaast geldt dat de bomen op het terrein ook nu, in de huidige situatie, gekapt kunnen worden.

Desalniettemin willen wij onderzoeken en in overleg treden met de initiatiefnemer van het project of er mogelijkheden zijn om nog iets meer groen/bomen of het terrein te plaatsen bij de inrichting van het terrein. En dan met name bij de hoek van de Utrechtseweg-Noorderweg. Maar dit staat dus los van het bestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat er in het gebied geen straatbomen zijn. Dat is echter niet juist. Voor het betreffende tplangebied aan de Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2 staan twee komen langs de weg. Ook aan de zuidzijde van de Utrechtseweg staan enkele (grote) gemeentelijke bomen langs de weg (nabij de tuinen van aanwonenden. Zo ook vlak bij het perceel van reclamant. Op de foto van reclamant is deze boom ook te zien (aan de linkerkant). Dit zijn voldoende bomen. Meer ruimte om meer bomen aan te planten langs de Utrechtseweg is er niet. Op de navolgende afbeelding staan de gemeentelijke bomen langs de Utrechtseweg weergegeven.



Figuur: bestande gemeentelijke bomen langs de Utrechtseweg

Reclamant geeft, bij het argument om bomen te planten bij de nieuwbouw, aan dat aanplant van bomen nodig is vanwege het, volgens reclamant, pompeus overkomen van het nieuwe gebouw. Ook geeft reclamant aan dat het bouwplan hoger is dan volgens de omgevingseisen van de gemeente in dit deel van het dorp is toegestaan.

Hierover kan het volgende worden vermeld.

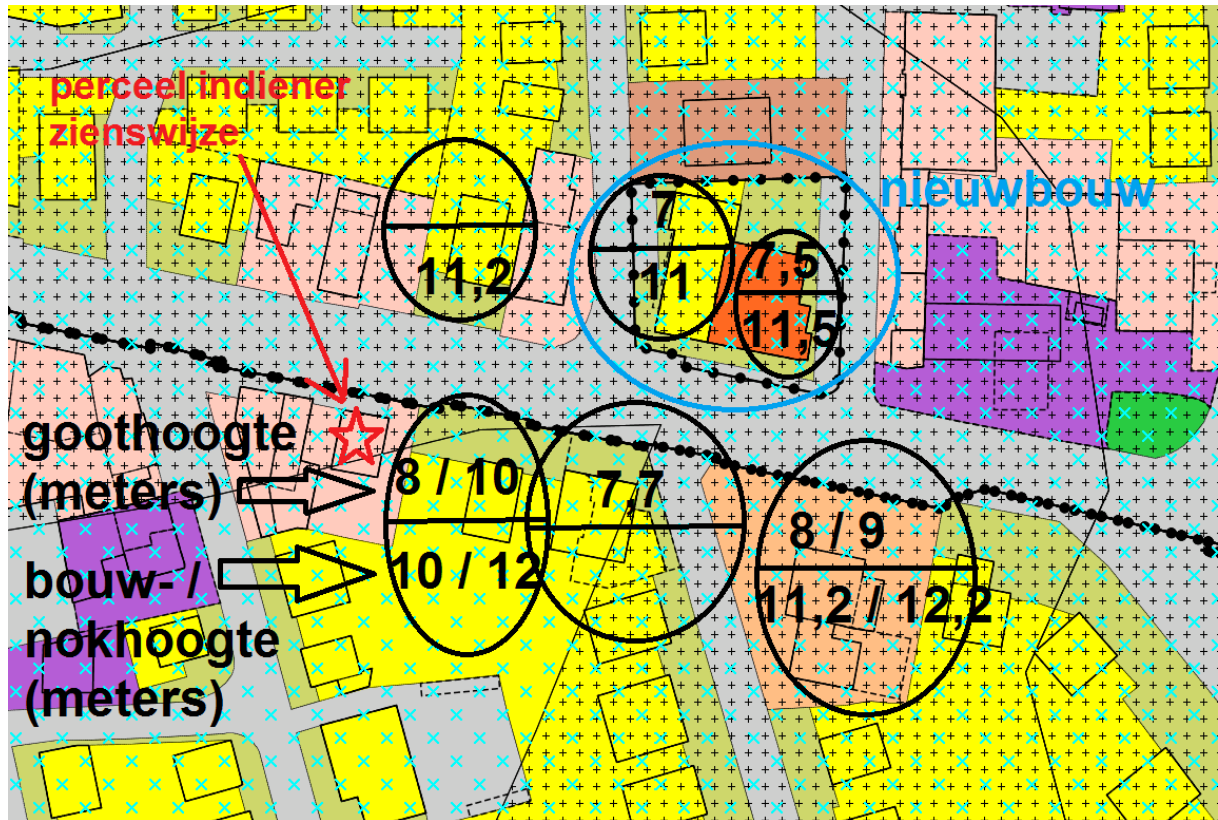
Aan de Utrechtseweg is ter plaatse vaak hoogteverschil aanwezig op de percelen bij de woningen/panden nabij de woning van reclamant en de voorliggende planlocatie. Veel woningen/panden liggen verhoogd (de grond op het perceel ligt dan hoger) ten opzichte van de hoogte van het maaiveld van de Utrechtseweg (hetzij aan één zijde van het betreffende perceel, hetzij geheel). De hoogte van deze panden wordt echter gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de voordeur. Dit is dus soms hoger dan de hoogte van de Utrechtseweg. Zo ligt het pand aan de Utrechtseweg 71/ Noorderweg 2 ongeveer 60-70 centimeter hoger dan de stoep van de Utrechtseweg. Ook het pand daarnaast (Utrechtseweg 73 ligt) hoger). Aan de zuidzijde is dat bijvoorbeeld ook het geval bij Utrechtseweg 60 en 62. Daarmee ogen deze panden vanaf de Utrechtseweg hoger dan ze feitelijk zijn.

De gemeente hanteert in de bestemmingsplannen bijna overal in de gemeente een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter voor grondgebonden woningen. Dat wil niet zeggen dat al deze woningen ook deze hoogtes hebben, maar wel dat dit toegestaan is. Bij nieuwe bestemmingsplannen voor nieuw te bouwen grondgebonden woningen wordt tegenwoordig, mede vanwege de huidige eisen uit het Bouwbesluit (qua bouwhoogtes van verdiepingen enzovoort), vaak een hogere bouwhoogte toegestaan. Namelijk 10,5 meter.

Bij gestapelde woningen hanteert de gemeente geen standaard goothoogten en standaard bouwhoogten. Het nieuwbouwproject aan de Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2 bestaat uit gestapelde woningen (en dus niet uit grondgebonden woningen). Daarmee valt dit pand niet binnen de in de gemeente gehanteerde minimale standaardhoogtes voor grondgebonden woningen. Hierdoor is maatwerk gewenst en toegepast voor dit bouwplan.

Het nieuwbouwplan, waar ook dit bestemmingsplan op is gebaseerd, is plan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie heeft het plan beoordeeld op basis van welstand en stedenbouw. Dus ook op de maatvoeringen van het plan zelf, maar ook in verhouding tot zijn omgeving. Deze commissie heeft aangegeven dat het plan past in zijn omgeving. Dus met de voorziene goothoogten en bouwhoogten. In het plan is zoveel mogelijk een relatief lage goot- en bouwhoogte opgenomen zodat de nieuwbouw van de gestapelde woningen aansluit en past bij de veelal grondgebonden woningen in de omgeving. Daarbij rekening houdend met het maken van een nieuwbouwpand met enige statuur / hoogte zoals deze aanwezig is bij de oude panden langs de Utrechtseweg.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft zijn de goot- en bouwhoogten van diverse grondgebonden woningen in de omgeving van het nieuwbouwplan (aan de de Utrechtseweg) van vergelijkbare hoogte als het nieuwbouwplan. Op de navolgende afbeelding is dat aangegeven. Daarmee is het pand met gestapelde woningen qua hoogtes passend in de omgeving. Zo heeft het pand aan de Utrechtseweg 73 een bouwhoogte van 11,2 meter. Maar deze woning ligt verhoogt ten opzichte van de Utrechtseweg. Daarmee is de bouwhoogte vanaf de Utrechtseweg ruim 11,5 meter. Het pand aan de Utrechtseweg 71-Noorderweg 2 heeft een bouwhoogte van 10 meter, maar ligt 60-70 centimeter boven de stoep van de Utrechtseweg. Daardoor is die hoogte ruim 10,5 meter boven de Utrechtseweg. Het nieuwbouw pand aan de Utrechtseweg 69 krijgt een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Deze ligt nagenoeg op het niveau van de stoep van de Utrechtseweg. Daarmee is deze hoogte vergelijkbaar van de bestaande grondgebonden woningen. Ook aan de zuidzijde van de Utrechtseweg hebben diverse panden vergelijkbare of zelfs hogere goot- en bouwhoogten als het nieuwbouwplan. Daarmee is het pand zeker niet pompeus of extra hoog dan de bestaande panden in de directe omgeving.



Figuur: Feitelijke goot- en bouwhoogtes van omliggende panden en het nieuwbouwplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.