



Raadsbesluit

Agendanummer : 10
Afdeling : VG
Registratienummer : 12.0206983

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Aan de Rijn 1 en 2

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 15 mei 2012;

gelet op:
artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- >
1. Het bestemmingsplan 'Aan de Rijn 1 en 2' vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Aan de Rijn 1 en 2' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2012

de voorzitter,

de griffier,



Raadsvoorstel

Wageningen, 15 juni 2012

Raadsvergadering : 25 juni 2012
Agendanummer : 10
Afdeling : VG
Registratienummer : 12.0206933
Portefeuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan Aan de Rijn 1 en 2

Beslispunten

- >
1. Het bestemmingsplan 'Aan de Rijn 1 en 2' vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Aan de Rijn 1 en 2' vast te stellen.

1. Samenvatting

Wij hebben een verzoek ontvangen namens de (toekomstige) eigenaren van het perceel Aan de Rijn 1 en 2 om het bestemmingsplan te herzien voor het legaliseren van de woningsplitsing en van bebouwing buiten de bebouwingsgrenzen. Er zijn vanuit stedenbouwkundig en milieutechnisch oogpunt geen bezwaren tegen deze herziening. De splitsing voldoet daarnaast aan de criteria voor woningsplitsing in het buitengebied, die in het kader van het bestemmingsplan Aan de Rijn 3 zijn opgesteld. Uw raad heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2009 aangegeven deze criteria op te nemen in het geactualiseerde bestemmingsplan buitengebied.

Wij hebben de bestemmingsplanprocedure gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende 6 weken (van 29 maart t/m 9 mei 2012). Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen, moet het bestemmingsplan door u worden vastgesteld.

Omdat de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en een afdracht in het kader van de reserve Bovenwijkse Voorzieningen bij de initiatiefnemer in rekening gebracht, behoeft niet te gelijktijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient u daartoe expliciet te besluiten.

2. Aanleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen namens de (toekomstige) eigenaren van het perceel Aan de Rijn 1 en 2 om het bestemmingsplan te herzien voor het legaliseren van de woningsplitsing en van bebouwing buiten de bebouwingsgrenzen. Volgens het bestemmingsplan 'Boven- en Benedenwaarden' is hier één woning toegestaan binnen bepaalde bouwgrenzen. U bent hierover in november 2011 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld (zie bijlage A).

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de illegale splitsing en de bebouwing gelegaliseerd.

4. Mogelijke oplossingen

Niet van toepassing, omdat het om een procedure van een herziening gaat die wel of niet kan worden opgestart.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

1.1 Handhaving tussendeur niet mogelijk

De heroverweging van het besluit uit 1985 (zie raadsinformatiebrief bijlage A) voor een splitsing is aanvaardbaar, omdat het behoud van een tussendeur niet handhaafbaar is. Deze deur is vanaf de buitenkant namelijk niet te zien. Daarom wordt tegenwoordig bij inwoning vaak geëist dat de toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. De woningen Aan de Rijn 1 en 2 hebben echter vanaf het begin twee voordeuren gehad.

1.2 Het splitsen past binnen de criteria voor woningsplitsing

Het verzoek voor het splitsen van de woning Aan de Rijn 1 en 2 is getoetst aan de (stedenbouwkundige en milieuhygiënische) criteria voor woningsplitsing, zoals deze zijn opgesteld bij het bestemmingsplan Aan de Rijn 3. U heeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2009 aangegeven deze criteria op te nemen in het geactualiseerde bestemmingsplan buitengebied (zie bijlage B). Het verzoek voldoet aan deze criteria; De woning ligt buiten de bebouwde kom, heeft een inhoud van minimaal 1000 m³ en het gaat om een bestaande als zodanig bestemde woning, er wordt geen nieuwbouw gepleegd en onderzoek heeft aangetoond dat er geen strijdigheid met bestaande wet- en regelgeving is.

1.3 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar

Uit stedenbouwkundig oogpunt en ruimtelijke kwaliteit bestaan er, gelet op de ligging in het open landschap, geen bezwaren tegen de bebouwing buiten het bebouwingsoppervlak en de daarvoor voorgestelde aanpassing van dit bebouwingsoppervlak.

Aan de formele splitsing is als voorwaarde gesteld dat de toegelaten inhoud per woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud van de grootste van de twee woningen, naar boven afgerond op een veelvoud van 50 m³. In dit geval betekent dit dat een inhoud van 600 m³ wordt toegestaan, een gebruikelijke inhoud voor een woning in het buitengebied. De bijgebouwen mogen per woning geen grotere gezamenlijke inhoud hebben dan 40 m². Het meerdere thans aanwezige is positief bestemd.

1.4 Het overschrijden van de bouwgrens wordt gecompenseerd.

Het overschrijden van de bouwgrens is gecompenseerd door aan de noordzijde het bebouwingsoppervlak te verkleinen. Hierdoor wordt per saldo het oppervlak van het bouwvlak kleiner.

1.5 Milieutechnisch geen bezwaar

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat er milieutechnisch geen bezwaar is.

6. Draagvlak en advies

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Aan de Rijn 1 en 2' heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap, Rijkswaterstaat en de Provincie. In de „Commentaarnota vooroverlegreacties bestemmingsplan Aan de Rijn 1 en 2 wordt hiervan verslag gedaan. Deze nota is een separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 29 maart t/m 9 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk. Dit betekent dat in beginsel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en een afdracht in het kader van de reserve Bovenwijkse Voorzieningen worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Omdat op deze manier de kosten anderszins zijn verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan in verband met het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Daarom wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Stad Wageningen en op www.wageningen.nl.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlage:

1. Bijlage 1. Bestemmingsplan „Aan de Rijn 1 en 2“, nr. 12INT00170, 12INT00171, 12INT172 en 12INT00148
2. Bijlage 2. Officiële publicatietekst nr. 12INT00358.

Voorafgaande relevante besluitvorming:

3. Bijlage A. Raadsinformatiebrief Aan de Rijn 1 en 2 nr. 11.0107877.
4. Bijlage B. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Aan de Rijn 3 nr. 09.0014625

10. Rol van de raad

Kaderstellend

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund