



Achterbergse Ontwikkelings Maatschappij AOM
Weteringsteeg 54
3911 VN RHENEN

nummer: Z - 129143/2013 alg 7168
uw brief van: 23 november 2012
contactpersoon: Marion Wiggers-
Hesselink
doorkiesnummer: 0317 681 745
datum: 7 januari 2014
onderwerp: Beslissing op principe-
verzoek woningbouw Achterberg-
Oost

VERZONDEN - 9 JAN. 2014

Beste heren Meeuwissen en Hijnekamp,

Op 23 november 2012 schreef u ons een brief. U vraagt daarin of wij in principe bereid zijn mee te werken aan de ontwikkeling van woningen binnen Achterberg-Oost fase 2. Gezien de omvang van dit verzoek is deze destijds door ons aangemerkt als 'projectvoorstel' en is de behandeling daarvan aangehouden in verband met de nieuwe woonvisie. Medio juli 2013 hebben wij dergelijke verzoeken weer in behandeling genomen. Op 15 oktober 2013 heeft u uw verzoek aangevuld met een gebiedsvisie voor de gehele woningbouwlocatie Achterberg-Oost. In deze brief leest u onze reactie op dit laatste verzoek.

Beslissing

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van inbreidingslocatie Achterberg-Oost waarbij de Gebiedsvisie buiten wonen in Achterberg (d.d. 9 oktober 2013) het uitgangspunt is:

- Hieraan verbinden wij de voorwaarden die genoemd worden in het stedenbouwkundig advies (bijlage 1), welstand (bijlage 2) en advisering principeverzoeken omtrent verkeer, weg en inrichtingen, water en riolering, duurzaam en aanpasbaar bouwen;
- Hieraan verbinden wij tevens de voorwaarde dat een formeel verzoek moet voldoen aan alle milieuhygiënische aspecten;
- Daarnaast kan deze ontwikkeling pas doorgang vinden als met u een intentieovereenkomst is gesloten.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de door u gevraagde verandering is het aanvragen van een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Redenen voor meewerken aan uw verzoek

Locatie is gelegen binnen rode contour Achterberg.

Verstedelijking¹ dient op basis van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 van de provincie Utrecht in principe primair binnen het bestaande 'stedelijke gebied' (zgn. rode contour) plaats te vinden. De locatie van Achterberg-Oost is gelegen binnen het als 'stedelijk gebied' van de kern Achterberg aangeduide gebied.

Mogelijkheden om te verdichten o.b.v. Stedenbouwkundige Structuurvisie Elst, Achterberg en Rhenen.

De locatie gelegen binnen de driehoek gevormd door de Cuneraweg en Hogesteeg is op basis van de Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg, Rhenen aangewezen als 'woningbouwlocatie'. Dit terrein zou bebouwd kunnen worden met kleine eenheden woningen, zodanig dat de doorzichten naar het landschap niet geblokkeerd worden. In deze structuurvisie is voor Achterberg-Oost een aantal van 30 woningen opgenomen. Dit betreft echter een indicatief programma.

¹ Artikel 1.1, onder 2 van PRV definieert verstedelijking als 'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen'.

Gebiedsvisie sluit aan bij uitgangspunten Stedenbouwkundige Structuurvisie.

O.b.v. de Stedenbouwkundige Structuurvisie is voor daarin aangewezen 'woningbouwlocaties' een gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. De opgestelde gebiedsvisie voorziet hierin. Deze is voorgelegd aan zowel een stedenbouwkundige van de gemeente Veenendaal als aan de welstandscommissie. Zowel de stedenbouwkundige als de welstandscommissie geven aan dat de gebiedsvisie een goede invulling geeft aan de uitgangspunten van de Stedenbouwkundige structuurvisie. Op uitwerkingsniveau hebben zij echter opmerkingen gemaakt, waarmee bij een verdere uitwerking naar woningbouw rekening dient te worden gehouden (zie bijlagen 1 en 2).

Plan voldoet aan de nieuwe woonvisie.

Een aantal uitgangspunten uit de Woonvisie zijn vertaald in toetsingscriteria waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. Hieronder is de toetsing voor het plan voor Achterberg-Oost opgenomen.

Plantoets criteria woonvisie m.b.t. nieuwe initiatieven

Plan is planologisch aanvaardbaar	- Locatie is gelegen binnen rode contour - Locatie is als woningbouwlocatie opgenomen in Stedenbouwkundige structuurvisie
Plan moet identiteit en kwaliteit kern versterken	- Gebiedsvisie voldoet aan uitgangspunten Stedenbouwkundige structuurvisie (
Plannen in en rond binnenstad Rhenen voldoen aan Woonkeur	Niet van toepassing
Woningen zijn bij voorkeur aanpasbaar	- Stimuleren
De gemeentelijke kosten t.b.v. plan zijn gedekt	- Hiertoe zal een intentieovereenkomst worden gesloten

Van belang is dat het bouwprogramma aansluit bij de marktopnamecapaciteit. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij u als de ontwikkelende partij. Voor Achterberg is deze opnamecapaciteit geschat op ca. 5 woningen per jaar.

Redenen voor voorwaarden

De opmerkingen uit de advisering van de teams Economie & Ruimte, Openbare Werken, Leefbaarheid, welstand en stedenbouw dienen als voorwaarden bij de ontwikkeling naar woningen te worden meegenomen.

Vanuit de verschillende disciplines zijn opmerkingen gemaakt en voorwaarden gesteld waarmee bij de ontwikkeling naar woningbouw rekening moet worden gehouden. Voorgestelde ontwikkeling dient hiermee in overeenstemming te zijn. Dit heeft tot gevolg dat voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van:

- Verkeer:** er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleidsplan en de daarin opgenomen parkeernormen. Het in de gebiedsvisie opgenomen aantal parkeerplaatsen is onvoldoende onderbouwd (woningklassen zijn niet inzichtelijk, uitgegaan van de minimale norm. Daarnaast geldt voor woningen met een lange oprit lange oprit een woningklasse van min. 2.0-max. 2,2. Een oprit biedt effectief ruimte voor 1,8 parkeerplaats. Hiermee wordt niet voldaan aan de norm van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast dient er te worden uitgegaan van max. 1 uitrit per perceel.
- Weg en inrichtingen:** het plan dient te worden ontworpen op basis van de meest recente ASVV. Zie hiervoor ook het gemeentelijk Handboek ontwerpeisen openbare ruimte (bijlage 3).
- Water en riolering:** waterberging d.m.v. greppels is een goed uitgangspunt. De woningen dienen waterneutraal te worden gerealiseerd en het hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater (greppels zijn optie) te worden geloosd.
- Duurzaam en aanpasbaar bouwen:** er dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke ambities omtrent Dubo- en aanpasbaar bouwen;
- Welstand:** zie hiervoor bijlage 1 advies Welstand en Monumenten Midden Nederland d.d. 3 december 2013;
- Stedenbouw:** zie hiervoor bijlage 2 advies d.d. 3 maart 2013.

Uit onderzoek zal moeten blijken dat aan alle milieuhygiënische aspecten kan worden voldaan.

Bij een formeel verzoek moet een goede ruimtelijke onderbouwing zitten. Dit kan ook een toelichting zijn behorende bij een bestemmingsplan. In deze onderbouwing moet aandacht worden besteed aan de

verschillende milieuhygiënische aspecten zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit en flora en fauna e.d.. Uit de onderbouwing moet blijken dat de gewenste woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden.

Intentieovereenkomst is noodzakelijk om de gemeentelijke kosten te dekken.

Uit de nog door u uit te voeren en door ons te controleren onderzoeken ter onderbouwing van het bestemmingsplan, kan blijken dat het plan niet uitvoerbaar is. De gemeente moet in dat geval zonder formele beletselen kunnen besluiten dat het plan (in de door u voorgestane vorm nog) niet uitvoerbaar is. Het sluiten van een exploitatieovereenkomst biedt daarvoor de beste waarborgen. Op dit moment zijn echter veel zaken (gewenst programma, fasering, kwaliteitseisen, maatschappelijke en financiële haalbaarheid, bodem- en milieukundige toestand) nog onvoldoende duidelijk om hierover al een anterieure overeenkomst te kunnen sluiten. Daarom achten wij het wenselijk (nog) geen exploitatieovereenkomst aan te gaan, maar met u eerst een intentieovereenkomst te sluiten. Deze overeenkomst heeft vooral het karakter van een onderzoeksovereenkomst. In deze overeenkomst zal worden vastgelegd hoe partijen gezamenlijk gaan onderzoeken of er een haalbaar project en uitvoerbaar bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. De gemeente Rhenen wil uw projectvoornemen uitsluitend faciliteren, niet bekostigen. De gemeente zal daarom in de intentieovereenkomst opnemen dat zij uitsluitend medewerking zal kunnen verlenen aan uw plan indien op voorhand op basis van een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst alle gemeentelijke kosten en risico's door AOM zijn gedekt. De gemeente Rhenen zal geen exploitatieplan vast kunnen stellen wanneer dit tot gevolg heeft dat een eventueel tekort op de grondexploitatie voor rekening van de gemeente blijft. Het voordeel van het splitsen in de contractuele verhouding tussen de gemeente en AOM in (1) een intentieovereenkomst voorafgaand aan (2) een exploitatieovereenkomst is, dat partijen kunnen afspreken dat zij, (on)afhankelijk van de uitkomsten van de uit te voeren onderzoeken, afscheid van elkaar kunnen nemen zonder aan elkaar schadeplichtig te worden. Dit geeft het gemeentebestuur de nodige vrijheid voor politieke besluitvorming. Het op voorhand aangaan van een intentieovereenkomst is wenselijk om de ambtelijke kosten te kunnen dekken. Op dit moment kunnen kosten voor het opstarten van een project niet in rekening worden gebracht als er nog geen definitieve aanvraag/verzoek ligt. Om te voorkomen dat de ambtelijke kosten niet verhaald kunnen worden, is het wenselijk een intentieovereenkomst aan te gaan. Hierover zult u afzonderlijk worden geïnformeerd.

Beslissing is geen besluit

Onze beslissing is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen dan ook geen bezwaar maken.

Vervolg ruimtelijke procedure

Als u vervolg wilt geven aan uw verzoek dan kunt u een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan indienen. Voordat u hiertoe overgaat, zullen wij echter met u een intentieovereenkomst aangaan. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer Nico van Dixhoorn, telefoonnummer 0317-681 781 of e-mail nico.van.dixhoorn@rhenen.nl.

Leges

De leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek bedragen op basis van de Legesverordening 2012 €798,-. In uw e-mail van 18 juli 2013 heeft u aangegeven akkoord te gaan met het in rekening brengen van deze leges. Hiervoor zult u binnenkort een nota ontvangen.

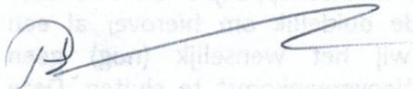
Bezwaar tegen leges

Het besluit tot vaststelling van de leges moet worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Mocht u bezwaar tegen het besluit tot vaststelling van de leges indienen, dan verzoeken wij u op de enveloppe en in de kop van de brief te vermelden: 'bezwaarschrift' en deze te richten aan de gemeente Rhenen, t.a.v. manager team Burgerzaken & Belastingen, postbus 201, 3910 AE Rhenen. Voor informatie over het indienen van een bezwaarschrift is een brochure beschikbaar. Deze brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' is te downloaden van onze website (onder Dienstverlening > Volledig productenoverzicht > Bezwaarschrift indienen).

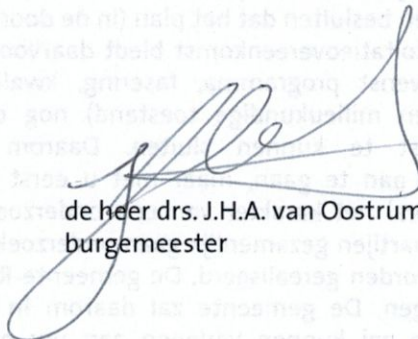
Tot slot

In deze brief hebben wij u onze beslissing op uw principeverzoek gegeven. Heeft u nog vragen? Neemt u gerust contact op met Nico van Dixhoorn, telefoonnummer 0317-681 781 of e-mail nico.van.dixhoorn@rhenen.nl. Hij beantwoordt uw vragen graag.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de heer P. Bonthuis
gemeentesecretaris



de heer drs. J.H.A. van Oostrum
burgemeester

Bijlagen:

- 1: Principeadvies WMMN, d.d. 3 december 2013
- 2: Stedenbouwkundige beoordeling d.d. 3 december 2013
- 3: Handboek ontwerpeisen openbare ruimte, d.d. juni 2013