



Datum raadsvergadering:	15 maart 2016
Datum collegebesluit:	2 februari 2016
Onderwerp:	<i>Vaststelling grondexploitatie en beeldkwaliteitplan, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bergse Waard' in Rhenen en besluit geen exploitatieplan vast te stellen.</i>
Agendapunt:	12 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 16/052
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Martijn van Dee
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

- **Onderwerp**
Vaststelling grondexploitatie en beeldkwaliteitplan en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bergse Waard' in Rhenen. En besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.
- **Voorstel**
 1. De grondexploitatie Achterbergsestraatweg - Lijsterberg vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan Bergse Waard gewijzigd vast te stellen.
 3. Het kavelpaspoort Bergse Waard, voor wat betreft de beeldkwaliteitseisen, als beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
- **Inleiding**

Op 2 februari 2016 heeft het college besloten geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie Achterbergsestraatweg – Lijsterberg, welke voor dit project 'Bergse Waard' gebruikt wordt (bijlage 2). Op 16 februari 2016 heeft u dit bekrachtigd (bijlage 3). Het bestemmingsplan heeft betrekking het gebied gelegen op de hoek Achterbergsestraatweg en Lijsterberg in Rhenen en voorziet in het realiseren van maximaal 7 patiowoningen.

Op 20 oktober 2015 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Bergse Waard" aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners en, indien er geen vooroverlegreacties werden ingediend of vooroverlegreacties werden ingediend die geen aanleiding gaven het plan te wijzigen, om het ontwerpbestemmingsplan aansluitend ter inzage te leggen (zie bijlage 4). Het vooroverleg heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen, waarna het ontwerpbestemmingsplan van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er enkele schetsplannen ingediend voor woningen op deze locatie. Naar aanleiding van deze schetsplannen is geoordeeld dat het plan op kleine onderdelen aangepast moet worden. In het voorliggende advies wordt ingegaan op de wijzigingen.
- **Beoogd effect**

Woningbouw mogelijk te maken op de locatie Bergse Waard door de grondexploitatie vast te stellen, het kavelpaspoort "Bergse Waard" voor de onderdelen van beeldkwaliteit als beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota, het bestemmingsplan 'Bergse Waard' gewijzigd vast te stellen.
- **Argumenten**
 - 1.1 *Aan de gemeenteraad behoort het budgetrecht van de gemeente toe (artikel 189 Gemeentewet).*

De resultaten van de grondexploitatie zijn in de gemeentebegroting verwerkt.
 - 1.2 *De opbrengsten van de verkoop van kavels dekken de kosten van het plan.*

Het plan is doorgerekend en is financieel haalbaar gebleken. De grondexploitatie is als bijlage 2 toegevoegd (Let op deze is geheim).

2.1 Het is wenselijk enkele ambtshalve aanpassingen door te voeren

Zoals in de aanleiding al beschreven is, zijn er inmiddels een aantal schetsplannen ingediend voor enkele kavels gelegen binnen dit bestemmingsplan. Op basis van deze schetsplannen is naar voren gekomen dat het wenselijk is het bestemmingsplan op een aantal kleine punten aan te passen. Hieronder zal ingegaan worden op de verschillende aanpassingen. De aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd in het bijgevoegde bestemmingsplan in bijlage 5.

Definitie peil is veranderd

Per abuis was in de definitie van peil ook een beschrijving opgenomen welke verwees naar een op de verbeelding aangewezen peil. Deze verwijzing was echter niet op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is het ook niet wenselijk om op deze manier het peil te laten bepalen. Derhalve is dit onderdeel van de definitie komen te vervallen.

Oppervlakte patio's voor hoekpercelen is vergroot

Zoals het er nu naar uit ziet, zijn/worden op dit moment alle 4 de kavels verkocht en ontwikkeld. Hiermee is dan ook de volledige uitgeefbare grond uitgegeven. De hoekpercelen krijgen hierbij een iets groter kavel, waardoor ook automatisch de patio's iets groter kunnen worden. De verhouding tussen het kavel en de woning/patio wordt hierdoor niet onevenredig aangetast. Voorgesteld wordt om op de hoekpercelen een patio toe te staan tot maximaal 70 m² in plaats van 50 m². Door deze wijziging door te voeren wordt wel afgeweken van het kavelpaspoort dat door de raad is vastgesteld.

Aanduiding aaneengebouwd wordt geschrapt

In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat de patiowoningen aaneengebouwd moesten worden. Deze aanduiding is weggehaald. Dit omdat reeds een vergunning is verleend voor kavel twee, waarbij op de erfgrans een pad naar de achterliggende patio is vergund. Dit betekent dat de woning gelegen aan kavel 1 juridisch gezien nooit aaneengebouwd zou kunnen worden. Dit omdat het zijpad niet gezien kan worden als woning. Door de aanduiding weg te laten kan een woning op kavel 1 nog worden gerealiseerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat door het weghalen van deze aanduiding nog steeds een aaneengebouwde wand ontstaat. Dit is vastgelegd in het kavelpoort. De insteek van het kavelpaspoort is dat er een doorgaande muur op de grens van het bouwvlak wordt aangelegd. Doordat de poort van kavel 2 aan de voorzijde is voorzien van een muur met dezelfde hoogte als de eerste bouwlaag van de woning, wordt een wand vergelijkbaar met dit van een woning gesuggereerd. In bijlage 6 is voor de duidelijkheid een impressie van de vier bouw kavels te vinden.

De regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt aangepast

Op basis van bovenstaande aanpassing is het nog belangrijker geworden dat ook erfafscheidingen gebouwd mogen worden op dezelfde hoogte als de hoogte van de eerste verdieping van de woning. Alleen op die manier kan worden aangesloten bij een belangrijk uitgangspunt van het kavelpaspoort (een doorlopende muur op de grens van het bouwvlak. Nu was bepaald dat dergelijke erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog mochten zijn. Dit wordt aangepast naar 3,5 meter. Via de beeldkwaliteitseisen vastgelegd in het bestemmingsplan, wordt er voor gezorgd dat deze erfafscheidingen dan ook in hetzelfde materiaal uitgevoerd moeten worden als het materiaal van de woning.

Dakopbouwen mogen voor een klein deel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan moesten de gebouwen volledig binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter inmiddels zijn er een aantal voorstellen gedaan, waarbij de dakopbouw maximaal 50 cm uitsteekt voor de voorgevel van de woning. Zowel stedenbouwkundig als welstandstechnisch is dit aanvaardbaar. Om te voorkomen dat de gevels van de woningen dan tot 50 cm moeten terugspringen in het bouwvlak wordt er voor gekozen op de verdieping een kleine overschrijding van het bouwvlak toe te staan. Op de begane grond mag dit niet, op deze manier wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte is om bij de woning het parkeren op eigen terrein te realiseren.

2.2 U bent bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ongewijzigd gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad kan nu worden voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

3.1 U bent bevoegd een beeldkwaliteitplan aan de Welstandsnota toe te voegen.

Op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet kunt u besluiten voorschriften omtrent categorieën van bouwwerken toe te passen. Het is immers in het belang van alle bewoners dat de minimale kwaliteit die de leefomgeving nodig heeft ook echt wordt vastgelegd in eisen. Een beeldkwaliteitplan voorziet in deze voorschriften en kan toegepast worden op de plaats waar een bouwwerk gelegen is. In het et kavelpaspoort Bergse Waard staan verschillende beeldkwaliteitseisen die kunnen dienen als beeldkwaliteitplan en is specifiek opgesteld voor de locatie Bergse Waard. Daarom is het wenselijk deze toe te voegen aan de Welstandsnota (Het kavelpaspoort is als bijlage 7 bijgevoegd). Zoals al onder 2.1 te lezen is wordt van het kavelpaspoort op een onderdeel afgeweken. Het gaat hier om de maximale oppervlakte van de patio. Voor dit onderdeel hoeft het kavelpaspoort echter niet aangepast te worden. Deze maatvoering wordt namelijk geregeld in het bestemmingsplan.

4.1 De raad moet een besluit nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan.

Volgens artikel 6.12 lid 1 Wro moet bij ieder bestemmingsplan, waarin wordt voorzien in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan worden vastgesteld. Onder punt 1.1. stelt u voor dit projectplan de grondexploitatie vast. Daarmee hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergse Waard' geen exploitatieplan meer vastgesteld te worden. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd'.

- **Kanttekeningen**

2.1 De gemeenteraad dient normaliter binnen 12 weken te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8, lid 1, onder e Wro moet de raad binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het te nemen besluit. De voorbereidingsbescherming vervalt echter na deze termijn; daarom is het wenselijk dat de gemeenteraad binnen de gestelde 12 weken besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van 12 weken loopt tot 16 maart 2016.

3.2 Er wordt afgeweken van het kavelpaspoort dat door de raad is vastgesteld.

Op een onderdeel wordt afgeweken van het kavelpaspoort. Het gaat hierbij om de maximale oppervlakte van de patio. Deze is in het kavelpaspoort vastgelegd op 50 m². Nu wordt voorgesteld dit te vergroten naar 70 m² voor de hoekpercelen. Zoals eerder beschreven hoeft hiervoor het kavelpaspoort niet gewijzigd te worden.

4.1 Het beeldkwaliteitplan heeft de juridische status van beleidsregels en is daardoor niet rechtstreeks voor bezwaar en beroep vatbaar.

Het kavelpaspoort Bergse Waard dat als beeldkwaliteitplan dient maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota en heeft de juridische status van beleidsregels. Hierdoor is het beeldkwaliteitplan niet rechtstreeks voor bezwaar en beroep vastbaar. Het beeldkwaliteitplan dan wel de Welstandsnota is alleen indirect juridisch aanvechtbaar, via besluiten waarin de redelijke eisen van welstand zijn meegewogen. Voorbeeld van deze besluiten zijn verleningen/weigeringen van een omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.

- **Kosten, baten, dekking**

Voor het project is er een sluitende grondexploitatie: Achterbergsestraatweg – Lijsterberg. Deze grondexploitatie omvat zowel de locatie Achterbergsestraatweg (Bergse Waard) als de locatie Lijsterberg. Beide locaties maken weer onderdeel uit van het project Rhenen Noord – LVA. De

kosten voor de behandeling van de bestemmingsplanprocedure zullen via interne doorbelasting van bestede uren verhaald worden op het project.

- **Bijlagen**

Bijlage 1: concept raadsbesluit *vaststelling grondexploitatie en beeldkwaliteitplan, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bergse Waard' in Rhenen en besluit geen exploitatieplan vast te stellen.*

Bijlage 2: Gemeente Rhenen Toelichting grondexploitatie Achterbergsestraatweg – Lijsterberg) 22-01-2016 (GEHEIM, ter inzage bij griffie).

Bijlage 3: Concept raadsvoorstel en –besluit opleggen van geheimhouding op de grondexploitatie.

Bijlage 4: Besluit vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 5: Het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage 6: Impressie gevelbeelden.

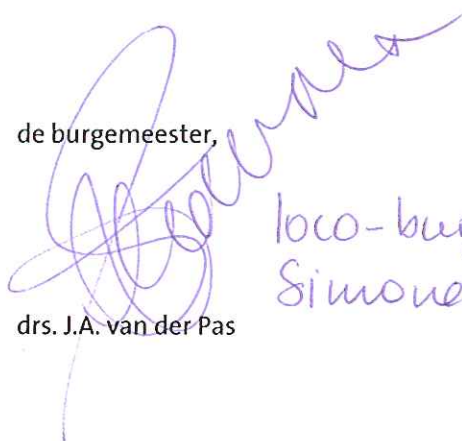
Bijlage 7: Het kavelpaspoort als ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,


P. Bonthuis

de burgemeester,


drs. J.A. van der Pas

loco-burgemeester
Simone Veldboer

Datum raadsvergadering:	15 maart 2016
Onderwerp:	<i>Vaststelling grondexploitatie en beeldkwaliteitplan, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bergse Waard' in Rhenen en besluit geen exploitatieplan vast te stellen.</i>
Agendapunt:	12 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 16/052
Ambtenaar	Martijn van Dee
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2016;

gelet op artikel 189 Gemeentewet, artikel 12a, lid 1 Woningwet, artikel 3.1 en 3.8, lid 1, onder e en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De grondexploitatie Achterbergsestraat - Lijsterberg (Bergse Waard) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Bergse Waard gewijzigd vast te stellen.
3. Het kavelpaspoort Bergse Waard, voor wat betreft de beeldkwaliteitseisen, als beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2016.

de raadsgriffier,

Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,

drs. J.A. van der Pas

*loco burgemeester
Simone Veldboer*