



Datum raadsvergadering:	27 juni 2017
Datum collegebesluit:	9 mei 2017
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”
Agendapunt:	9 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 17/206
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Marriëlle Cornelisse
Intern doorkiesnummer:	1793

- **Onderwerp**

Het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” gewijzigd vast te stellen.

- **Voorstel**

1. In te stemmen met de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”
2. Het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

- **Inleiding**

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” vrij te geven voor vooroverleg en uitsluitend daarna het ontwerp ter inzage te leggen wanneer er geen inhoudelijke vooroverlegreactie binnen zouden komen (zie bijlage 2). Omdat er inhoudelijke vooroverlegreacties zijn ontvangen, heeft het college van burgemeester en wethouders op 26 januari 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen (zie bijlage 3). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 januari 2017 tot en met woensdag 8 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend (zie bijlage 4). In de commentaarnota ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” wordt ingegaan op de zienswijzen (zie bijlage 6). De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt u ter vaststelling aangeboden (zie bijlage 5).

- **Beoogd effect**

Het realiseren van drie ruimtelijk aanvaarbare woningen op het perceel perceel Kerkewijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie A, nummers 1428, 1429 en 1430, door het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen”.

- **Argumenten**

1.1 De commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” behandelt de ingediende zienswijzen.

In de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kerkewijk, Rhenen” (zie bijlage 6) wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Door in te stemmen met de commentaarnota zienswijzen kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

De voorgestelde wijzigingen hebben te maken met de aanpassing van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen aan te laten passen van 2 naar 1 meter. Verder zal in de toelichting de term “één bouwlaag” aangepast worden naar “één laag”. Ook zal de maximale bouwhoogte zowel in de regels als op de verbeelding aangepast worden naar 10 meter. Daarnaast zal de initiatiefnemer vermeld worden in de toelichting en er zal een passage opgenomen worden in het bestemmingsplan waarin vermeld wordt hoe het plan in samenspraak met de stedenbouwkundig supervisor is ontwikkeld. Het bouwvlak van de woning direct naast Kerkewijk 261 zal aan de voorzijde worden verkleind en als laatst zal de beroep en bedrijf aan huis regel wordt beperkt.

2.1 U bent bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend, welke worden behandeld in de commentaarnota zienswijzen (zie argument 1.1.). In de commentaarnota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bent u bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan (het vast te stellen bestemmingsplan vindt u in bijlage).

3.1 U dient een besluit te 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. Voor dit plan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de uitzonderingsbepaling uit artikel 6.12 lid 2 Wro van toepassing is. Met de initiatiefnemer is namelijk een exploitatieovereenkomst aangegaan waarmee het kostenverhaal van de grondexploitatie over het plan anderszins verzekerd is (zie bijlage 7). Dit houdt in dat aan de gestelde criteria van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro wordt voldaan.

- **Kanttekeningen**

1.1 De Provincie en het Rijk moeten op de hoogte worden gesteld van de wijziging

Aangezien wordt voorgesteld dat het vast te stellen bestemmingsplan wijzigingen bevat, moeten de Provincie en het Rijk voorafgaand aan publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de gelegenheid worden gesteld om aan te geven of er een aanwijzing zal volgen. Gezien de aard van de wijzigingen zal deze hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot een aanwijzing, derhalve zal aan de Provincie en het Rijk worden gevraagd na vaststelling per ommekeer te reageren op de wijzigingen.

- **Kosten, baten, dekking**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten van de planologische procedure zijn gedekt. Ook is er een overeenkomst tegemoetkoming in planschade met de initiatiefnemer aangegaan. Mocht het plan tot planschade leiden dan zullen deze afgewenteld worden naar de initiatiefnemer (zie bijlage 8).

- **Bijlagen**

Bijlage 1: het concepttraadsbesluit (bis17/206/2)

Bijlage 2: het besluit vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan (bis16/644)

Bijlage 3: het besluit vrijgeven ontwerpbestemmingsplan (bis17/16)

Bijlage 4: de ingediende zienswijzen.

Bijlage 5: het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage 6: de commentaarnota (bis17/206/3)

Bijlage 7: de exploitatieovereenkomst

Bijlage 8: de overeenkomst tegemoetkoming in schade

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



P. Bonthuis

de burgemeester,



drs. J.A. van der Pas

Amendement

Nummer: *g.a.1*

Aan de voorzitter van de gemeenteraad van Rhenen

Onderwerp: Bestemmingsplan Kerkewijk (agendapunt 9)

De raad van de gemeente Rhenen in vergadering bijeen op 27 juni 2017, gehoord de beraadslaging;

constaterende,

- o dat in het voorliggende bestemmingsplan geen landschappelijke inpassing langs de Kerkewijk wordt afgedwongen
- o dat in de stedenbouwkundige visie 'Veeneind Rhenen' een dergelijke inpassing wel is opgenomen;
- o dat deze volgens de toelichting is opgenomen om een landschappelijke aansluiting te verkrijgen bij het linkt Kerkewijk en het bos ten zuiden van de Cuneraweg;
- o dat deze inpassing zonder toelichting niet is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan;
- o dat de gemeente Veenendaal in de ingediende zienswijze gemotiveerd aangeeft wat het belang is van de inpassing langs de Kerkewijk;
- o dat de reactie in de commentaarnota op dit punt met name ingaat op de huidige situatie en niet zozeer op de toekomstige situatie;
- o dat de reactie in de commentaarnota uitgaat van het uitgangspunt dat alleen de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van landschappelijke elementen;
- o dat dit bestemmingsplan drie woningen toestaat in plaats van de in de genoemde visie enkele woning;
- o dat hiermee het eerdere voorgestane beeld vanaf de Kerkewijk ingrijpend wijzigt
- o dat door geen regeling op te nemen in het bestemmingsplan het niet duidelijk is wat het uiteindelijke beeld wordt langs de Kerkewijk;
- o dat er in de onderliggende stukken geen duidelijke reden is aangegeven waarom een dergelijke inpassing niet wenselijk of noodzakelijk is;
- o dat op maandag 26 juni 2017 om 11 uur een overleg heeft plaats gevonden tussen de gemeente Veenendaal, de gemeente Rhenen en de initiatiefnemers;
- o dat tijdens dit overleg mogelijke inrichtingen voor landschappelijke inrichting van het perceel besproken zijn;
- o dat tijdens dit overleg een variant tot stand gekomen waarin zowel de gemeente Veenendaal, de gemeente Rhenen en de initiatiefnemers zich kunnen vinden, zie bijlage 1 bij dit amendement;
- o dat de variant die tot stand gekomen is voorziet in 3 clusters bomen volgens een 4,1,4-constructie waarbij de 2 clusters van 4 bomen uitgevoerd worden in categorie 2 bomen (hoog 12-15 meter) en de solitaire boom uitgevoerd wordt een in categorie 1 boom (hoog 20 meter);

is van mening dat,

- o er bij het realiseren van drie woning in een weiland sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- o eerder gedane beleidsuitspraken leidend moeten zijn;
- o alleen zeer dringende redenen kunnen leiden tot het afwijken van deze uitspraken;
- o het realiseren van ruimtelijke kwaliteit een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de gemeente en de maatschappij (in dit geval een initiatiefnemer);
- o het afdwingen van een inpassing daarom in dit geval een geëigend middel is om te borgen dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt behaald;

Besluit:

- 1. In te stemmen met de commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen", met uitzondering van de reactie op de zienswijzen van de Gemeente Veenendaal (reclamant A) onder punt C; in plaats daarvan komt de tekst bij de beantwoording onder punt C te luiden:**

Wij onderschrijven hetgeen in deze zienswijze is opgenomen en verklaren deze dan ook gegrond. De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin, dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor een landschappelijke inpassing in de vorm van drie clusters bomen bestaande uit twee clusters van vier bomen in de categorie 2 en een solitaire boom in de categorie 1, e.e.a. conform de inrichtingstekening naar aanleiding van het overleg met de gemeente Veenendaal, zie bijlage 1.

De conclusie komt dan te luiden;

De zienswijze van Reclamant A

1. ontvankelijk te verklaren;
2. gegrond te verklaren voor wat betreft onderdeel B, door de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in de regels onder artikel 3 onder lid b onder 1 aan te passen van 2 naar 1 meter;
3. gegrond te verklaren voor wat betreft onderdeel C, door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een landschappelijke inpassing conform bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan;
4. ongegrond te verklaren voor wat betreft onderdeel A

- 2. Het bestemmingsplan "Kerkewijk, Rhenen" gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat het volgende artikel wordt toegevoegd;**

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van de functies zoals bedoeld in artikel 4.1, indien niet is voorzien in de duurzaam in stand te houden landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;

En dat tevens de bijgevoegde bijlage 1 van dit amendement als bijlage 2 van de regels wordt

Toegevoegd.

- 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.**

en gaat over tot de orde van de dag.

Datum: 27-6-2017

ChristenUnie:

CDA:

PCR:

PVDA:

RB:

SGP:

VVD:

D66

Nieuw Democraten:

BIJLAGE 1:



4.

Bomen Kerkebos

Model Groepsgewijs

Groene karakter van de Kerkwijk en entree gebied van Veenendaal benadrukken door 2 groepen met bomen van de 2e orde van 12 tot 15 meter hoog en één boom van de 1e orde (20 meter hoog).

Boomsoort 2e orde: Berk, Acacia, Europese hopbeuk, gecombineerd met Lijsterbes.

Boomsoort 1e orde: Eik, Linde of Esdoorn.

W-

O

N

Z

Bomen Kerkebos

Model Groepsgevijs

Groene karakter van de Kerkewijk en entree gebied van Veenendaal benadrukken door 2 groepen met bomen van de 2e orde van 12 tot 15 meter hoog en één boom van de 1e orde (20 meter hoog).
Boomsort 2e orde: Berk, Acacia, Europese hopbeuk, gecombineerd met Lijsterbes.

Boomsort 1e orde: Eik, Linde of Esdoorn.



