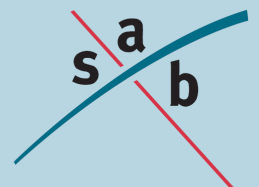


Bestemmingsplan

Rhenen, Vogelenzang, aanpassing oeverwoningen

Gemeente Rhenen

Datum: 21 april 2015
Projectnummer: 90169.01
ID: NL.IMRO.0340.BPVogelenzangoever-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
4	Wijze van bestemmen	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Dit bestemmingsplan	10
5	Procedure	12
5.1	Vorbereiding	12
5.2	Overleg	12
5.3	Zienswijzen	12
5.4	Vaststelling	12
	Bijlagen	
	1. Commentaarnota zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwfonds Ontwikkeling b.v. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. realiseren in samenwerking met de gemeente Rhenen, de nieuwe woonwijk 'Vogelenzang' in Rhenen. Voor deze ontwikkeling is op 24 januari 2012 het bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een gevarieerde woonwijk voor maximaal 250 woningen in een landschappelijke setting. De wijk bestaat uit verschillende woonvelden met ieder een eigen karakter, dat gevormd wordt door de aanwezige hoogteverschillen, het bos en het water.

Eén van de woonvelden betreft de oeverwoningen die aan de westzijde van de bestaande waterplas worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan schrijft voor deze woningen minimale afstanden voor ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bij de uitwerking is echter gebleken dat deze regeling de ontwerp vrijheid te veel beknot, zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige noodzaak bestaat.

Om die reden is in overleg met de gemeente besloten het geldende bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Hiervoor is voor de betreffende oeverwoningen dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarin deze ondergeschikte aanpassing van de regels is opgenomen. De overige functionele en stedenbouwkundige bepalingen worden in het nieuwe plan gehandhaafd, waardoor de oorspronkelijke opzet en het karakter van het gebied ongewijzigd blijft.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het oostelijk deel van de nieuwe woonwijk Vogelenzang, ten westen van de bestaande waterplas. Het gebied is, zoals reeds aangegeven, in de huidige situatie bestemd voor woningbouw in de vorm van de zogenaamde 'oeverwoningen'. In de navolgende afbeelding is de globale ligging van het gebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied in omgeving

bron: gemeente Rhenen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2012. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de bestaande planologische situatie.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

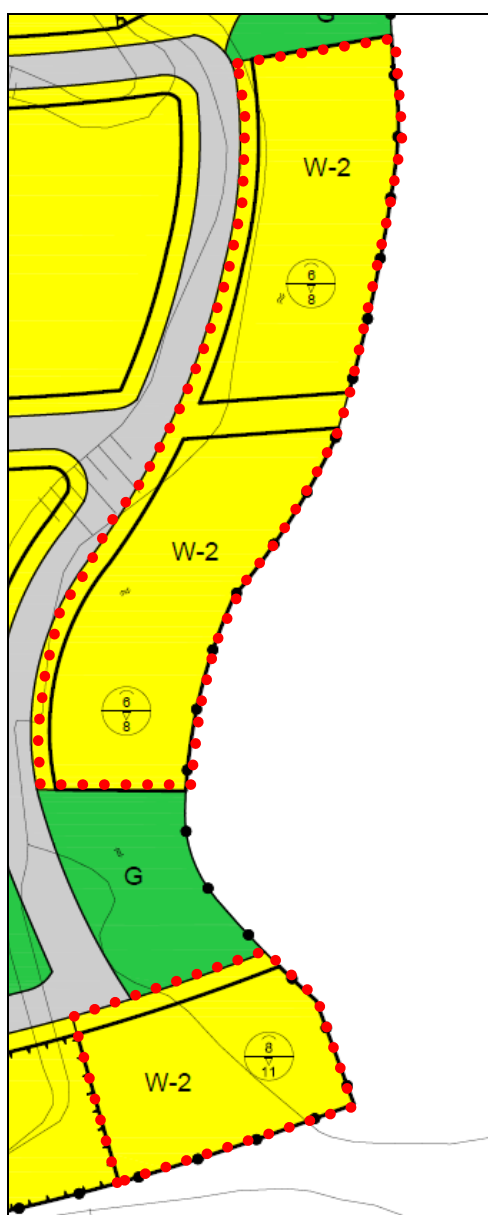
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” en de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat het gebied waar de geplande oeverwoningen worden gerealiseerd in het oosten van de nieuwe woonwijk Vogelenzang. Het gebied is nog niet bebouwd.

Het gebied is in de huidige situatie in zijn geheel bestemd voor woningbouw in de vorm van oeverwoningen. Hiertoe zijn de gronden in het geldende bestemmingsplan bestemd als Wonen - 2. In de navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt begrensd door de rode stippellijn.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan met het plangebied in rood

Binnen de bestemming Wonen - 2 kunnen grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt van het type vrijstaand of twee aaneengebouwd. Om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te borgen zijn in dit bestemmingsplan bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering en de massa van de woningen zelf, alsmede de inrichting van het erf en de tuinen. Ook is in het plan een onbebouwde zone opgenomen om ervoor te zorgen dat het zicht vanaf de woonwijk op de waterplas mogelijk blijft.

Op grond van het geldende bestemmingsplan moet de afstand van vrijstaande woningen tot aan de perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedragen. Voor de aaneengebouwde woningen moet minimaal 1 zijde van de woning een afstand aanhouden van minimaal 2,5 meter tot aan de perceelsgrens. Bij de uitwerking van het ontwerp is gebleken dat deze regeling de ontwerpvrijheid teveel beknot zonder dat daar een stedenbouwkundige noodzaak voor is. Om die reden is in overleg met de gemeente besloten het geldende bestemmingsplan op dit punt aan te passen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op deze aanpassing.

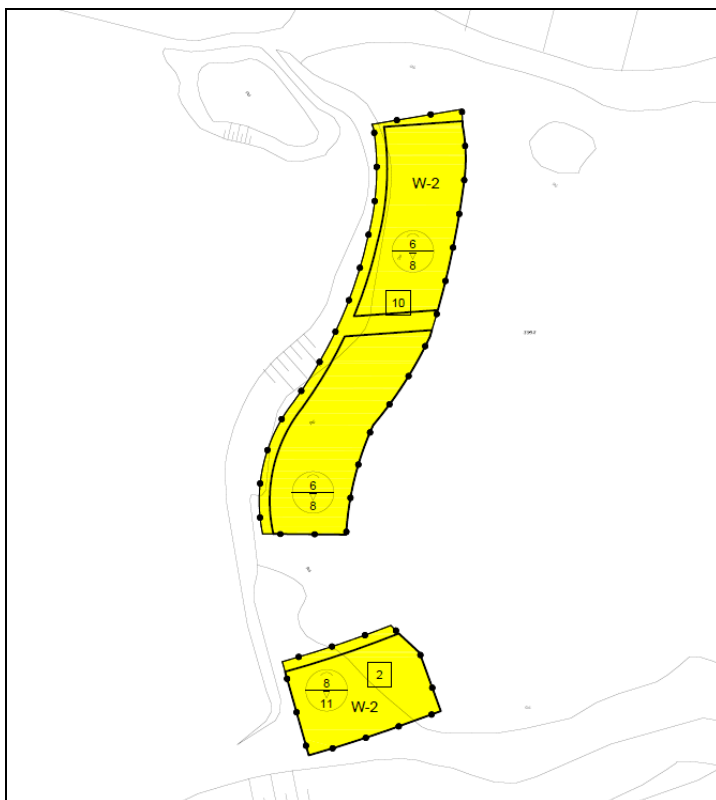
2.2 Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan ziet toe op het aanpassen van de bepaling in het geldende bestemmingsplan, die regelt dat woningen op een afstand van minimaal 2,5 meter vanaf de perceelsgrens gebouwd moeten worden. In de nieuwe situatie is de afstand tussen woningen niet meer afhankelijk van de perceelsgrens, maar afhankelijk van de afstand tussen de woningen zelf.

Het wijzigen van de regeling biedt meer ontwerpvrijheid bij de daadwerkelijke realisering van de woningen. In de nieuwe situatie wordt het namelijk mogelijk om dichter bij de perceelsgrens, of op de perceelsgrens te bouwen. Dit zal niet ten koste gaan van de afstand tussen de woningen en daarmee het open karakter van dit deel van de wijk. De openheid blijft namelijk geborgd door de bepaling in de bouwregels dat de afstand tussen de woningen minimaal 5 meter moet (blijven) bedragen.

De aanpassing zal niet ten koste gaan van bestaande rechten van particuliere eigenaren of gebruikers van de gronden aangezien de woningen nog niet gerealiseerd of verkocht zijn.

In de navolgende figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Hierop is te zien de verbeelding in de nieuwe situatie ongewijzigd blijft, met dien verstande dat het bouwvlak aan de noordelijke zijde wel enigszins is verkleind (zie ook paragraaf 5.4).



De verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

Een andere wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dat het aantal woningen is gespecificeerd. In dit nieuwe bestemmingsplan is het aantal woningen vastgelegd op 10 woningen in het noordelijke deelgebiedje en nog eens 2 in het zuidelijke deelgebiedje (in totaal 12 woningen). Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen nog 14 woningen binnen de betreffende woonvelden worden gerealiseerd. Het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd wordt dus lager.

Voor de locatie Vogelenzang is, mede vanwege de grote landschappelijke waarde, een beeldkwaliteitplan¹ opgezet. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2008 en vormde de basis voor de stedenbouwkundige kaders in het vigerende bestemmingsplan. Deze kaders blijven in het nieuwe bestemmingsplan dan ook van kracht. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan, net als in de huidige planologische situatie, worden gebruikt als aanvullend toetsingskader op de welstandsnota.

Daarnaast is op 27 september 2007 door het college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen over het ambitieniveau voor wat betreft duurzaam bouwen op de nieuwbouwlocatie Vogelenzang. Er is gekozen voor het toepassen van twee pakketten, te weten GPR-gebouw en het nationaal Pakket duurzame stedenbouw. Het eerste pakket gaat over technische maatregelen op gebouwniveau, het ambitieniveau voor Vogelenzang is gesteld op niveau 7. Het tweede pakket gaat over de inrichting van nieuwe woonwijken. De pakketten vullen elkaar goed aan. In de bouwplanuitwerking zal de ontwikkelaar/architect, ook in de nieuwe planologische situatie, met in ieder geval de bovengenoemde duurzaamheidsaspecten rekening (blijven) houden.

¹ Beeldkwaliteitplan Rhenen Vogelenzang, Kandekar, maart 2008.

3 Haalbaarheid van het plan

De beleidsmatige, programmatische en milieutechnische haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is aangetoond in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' zoals vastgesteld op 24 januari 2012. De wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ziet alleen toe op een beperkte wijziging in de situering van de woningen. In de nieuwe situatie is de afstand tussen woningen niet afhankelijk van de perceelsgrens, maar afhankelijk van de afstand tussen de woningen zelf.

Deze wijziging is ondergeschikt van aard en leidt niet tot aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Het aantal woningen blijft gelijk evenals het type woningen en het bebouwingsvlak wordt niet uitgebreid. Omdat de woningbouwontwikkeling feitelijk niet wijzigt en de beleidsmatige en milieukundige uitgangspunten, evenals de wettelijke kaders, in de tussentijd ongewijzigd zijn gebleven, is een nieuwe toetsing aan het beleid en de relevante milieuwetgeving niet nodig.

Bovenstaande geldt tevens voor de aspecten Water, Verkeer en parkeren en de Economische uitvoerbaarheid. De wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de woningbouwontwikkeling. Een nieuwe toetsing kan daarom ook voor deze aspecten achterwege worden gelaten.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemming opgenomen. Voor de bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Een artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 2 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de afwijkingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 3 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemming:

Wonen - 2

Algemeen

Deze bestemming is bedoeld voor de woningen in, op of aan de waterplas. Hiervoor wordt de term 'oeverwoningen' gebruikt, waarvan een definitie is opgenomen in de begripsbepalingen. In de regeling is vastgelegd dat er in het verlengde van de drie woonstraten die uitkomen op de nieuwe oostelijke woonstraat een vrij zicht is op de waterplas. Voor de noordelijke en zuidelijke woonstraat, is dit gedaan door de oever van de plas in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming te geven. Voor de middelste woonstraat is dit gedaan door een strook binnen W-2 buiten het bouwvlak te laten. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Bouwregeling

De woningen worden vrijstaand of twee aaneengebouwd gerealiseerd. In de bouwregels is het totale aantal woningen gemaximeerd middels een aanduiding op de verbeelding. In het noordelijke deelgebiedje is dit 10 en in het zuidelijke 2. Hiermee is het totale aantal woningen maximaal 12.

De woningen alsmede de aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen te worden gerealiseerd binnen het aangeduide bouwvlak. Tussen de woningen moet een afstand van minimaal 5 meter worden aangehouden, de perceelsgrens is hierbij niet relevant, dit betekent dat ook woningen in de perceelsgrens gebouwd kunnen worden zolang de afstand tot een volgende woning maar 5 meter bedraagt.

In de bouwregels zijn verder bepalingen opgenomen inzake de maximale goot- en bouwhoogte. Een klein deel van de woning (20% van het hoofdgebouw) mag hoger worden uitgevoerd. Bij elke oeverwoning is maximaal één bijgebouw toegestaan (maximaal oppervlakte 20 m² voor bijgebouw en 30 m² voor overkapping). De maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedragen 3 en 5 m.

Nadere eisen en afwijkingsregeling

In deze bestemming is een bepaling opgenomen dat B&W bevoegd zijn nadere eisen te stellen als het gaat om de situering en maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Er is een afwijkingsbepaling voor de bouwregels opgenomen voor het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen tot 45 m². Voor wat betreft de gebruiksregels is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

4.2.2 Algemene regels

Algemeen

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen op 29-10-2014 kennis gegeven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor de oeverwoningen in de woonwijk Vogelenzang.

5.2 Overleg

De wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, leiden niet tot een inhoudelijke wijziging van de woningbouwontwikkeling. Omdat de beleidsmatige uitgangspunten van de vooroverlegpartners zoals de provincie en het waterschap niet gewijzigd zijn is het voeren van een formeel vooroverleg niet noodzakelijk. Het Waterschap en de Provincie worden van het bestemmingplan in kennis gesteld.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In de 'commentaarnota zienswijzen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is deze zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording.

5.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten aan de noordzijde het bouwvlak te verkleinen. Omdat hiermee de beoogde gebouwen enigszins verschuiven in zuidelijke richting, is hiernaast de bepaling aangepast in de regels in artikel 3.2.3 sub e in die zin dat er bijbehorende bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 0,5 m zijn toegestaan (dit was 0 m). Dit maakt het mogelijk buiten het bouwvlak de beoogde verdiepte kelderbox (met hierboven een terras) van een oeverwoning te realiseren.