

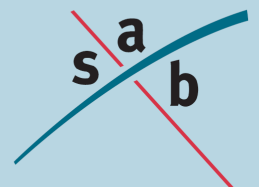
Wijzigingsplan

Rhenen, Vogelenzang, terrassen

Toelichting

Gemeente Rhenen

Datum: 17 februari 2015
Projectnummer: 90169.02
NL.IMRO.0340.WPVGZTerras-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	Planbeschrijving	5
2.1	Stedenbouwkundig plan	5
2.2	Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	6
2.3	Toetsing aan wijzigingsregels	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
4	Wijze van bestemmen	10
4.1	Opzet regels	10
4.2	Bestemmingsregels	10
5	Procedure	11
	Bijlage:	
	1. Advies supervisor	
	2. Commentaarnota zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

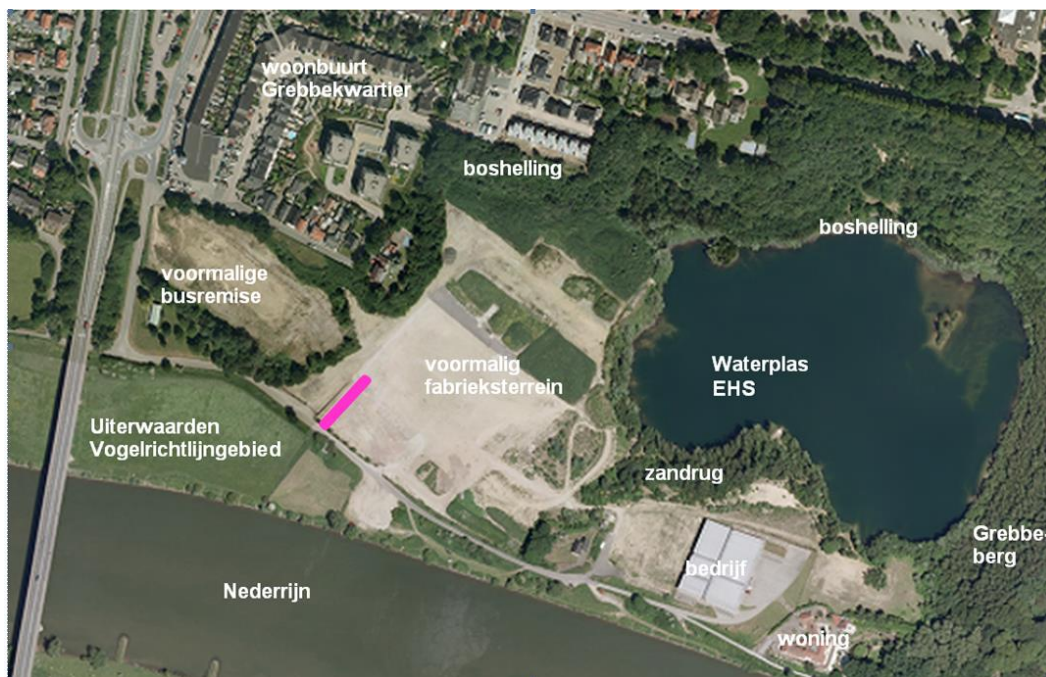
Bouwfonds Ontwikkeling b.v. en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. realiseren in samenwerking met de gemeente Rhenen de nieuwe woonwijk 'Vogelenzang' in Rhenen. Voor deze ontwikkeling is op 24 januari 2012 het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' vastgesteld.

Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de woningen is gebleken dat deze op één onderdeel de kaders van het geldende bestemmingsplan overschrijden. Het betreft de levensloopbestendige woningen die ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg van Vogelenzang worden gerealiseerd. De beoogde terrassen van vier woningen vallen namelijk deels binnen de bestemming 'Groen' op grond waarvan een gebruik als tuin niet mogelijk is.

Om die reden is in overleg met de gemeente besloten het geldende bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. In dit kader is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een klein deel van het ontwikkelingsplan Vogelenzang. Op 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 met globale aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2012.

In het plangebied geldt de bestemming 'Groen'. Hier zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied onderhavig wijzigingsplan

Privéterrassen bij woningen zijn binnen deze bestemming niet mogelijk. Om die reden zijn de voorliggende plannen voor de realisatie van de levensloopbestendige woningen niet geheel mogelijk en is dit wijzigingsplan opgesteld.

In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op wijzigingsbevoegdheid, waarvan in dit plan gebruik gemaakt wordt.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundig plan

Dit wijzigingsplan betreft een klein onderdeel van de nieuwe woonwijk Vogelenzang. Deze woonwijk wordt gerealiseerd aan de rand van de kern van Rhenen, op een bijzondere locatie tussen de bestaande kern en de rivier de Nederrijn. Kenmerkend zijn de relatief grote hoogteverschillen binnen het gebied.

De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd ter hoogte van een voormalige zandafgraving, een voormalige kalkzandsteenfabriek en een voormalige busremise. In het kader van de zandafgraving is de huidige (natuur-)plas ontstaan, die de oostelijke begrenzing van het plangebied vormt.

De plannen gaan uit van de realisatie van een gevarieerde woonwijk met woningen in diverse typologieën 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. In totaal is in het gebied ruimte voor maximaal 250 woningen. De hoofdontsluiting vindt plaats via de westzijde (zie de blauwe pijl op onderstaande kaart), waar een 'poortgebouw' wordt gerealiseerd, die de wijk een solitair karakter zal geven.

Hieronder is het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' is opgenomen.



Stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang'

Zoals in dit ontwerp te zien is, werd in het woonveld ten zuiden van de centrale ontsluiting (op de bovenstaande kaart specifiek omkaderd met de stippellijn) de realisatie van rijwoningen voorzien. Hier worden inmiddels (deels) levensloopbestendige woningen voorzien.

2.2 Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Algemeen

Dit wijzigingsplan regelt dat de bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Groen' en 'Wonen -1' zodanig wordt verschoven, dat de beoogde vier terrassen van de vier meest oostelijk gelegen beoogde levensloopbestendige woningen, geheel binnen de bestemming 'Wonen -1' komen te liggen.

Hiermee maakt het wijzigingsplan de beoogde gewijzigde indeling van het woonveld ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg mogelijk. De bedoeling is hier geen rijwoningen meer te realiseren, maar levensloopbestendige woningen. Dit type woningen heeft een groter ruimtebeslag dan rijwoningen. Om toch te blijven kunnen voorzien in de gewenste doorkijkjes richting de rivier tussen de blokken, is het nodig om de terrassen van de vier meest oostelijk gelegen levensloopbestendige woningen deels in de bestemming 'Groen' te realiseren. Op onderstaande kaart is aangeduid welk deel van de terrassen wordt gerealiseerd in de bestemming 'Groen'.



Overlay van verbeelding vigerend bestemmingsplan met het nu voorliggende bouwplan. In rood zijn de terrassen aangeduid voor zover deze in de bestemming 'Groen' zijn gelegen.

Beeldkwaliteit

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 van kracht. Het huidige beeldkwaliteitplan zal, net als in de huidige planologische situatie, worden gebruikt als aanvullend toetsingskader op de welstandsnota.

¹ Beeldkwaliteitplan Rhenen Vogelenzang, Kandekar, maart 2008.

Duurzaam bouwen

Op 27 september 2007 is 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.

Advies stedenbouwkundig supervisor

Er is een specifiek advies uitgebracht inzake het plan voor de realisatie van de levensloopbestendige woningen door de stedenbouwkundig supervisor². Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Uit het advies blijkt dat de supervisor positief is over het plan voor de levensloopbestendige woningen. Dat als gevolg van het plan de aanleg aanleggen van terrassen aan de oostelijke rand over de rand met de groenbestemming ligt, wordt niet gezien als een bezwaar, omdat deze geen ruimtelijk obstakel en daardoor geen belemmering van het uitzicht vormen. Om die reden wordt het plan niet als tegenstrijdig met de stedenbouwkundige ontwerpprincipes beschouwd. De supervisor steunt dus het voorliggende ontwerp voor de levensloopbestendige woningen.

2.3 Toetsing aan wijzigingsregels

Bij dit wijzigingsplan kan gebruik worden gemaakt van de algemene wijzigingsregels, zoals die zijn opgenomen zijn in artikel 12 van het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang'. Dit artikel is hieronder opgenomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d schriftelijk advies is afgegeven door de stedenbouwkundig supervisor.

Toetsing

Hierna wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst:

- a Onderhavig wijzigingsplan zorgt ervoor dat de bestemmingsgrens ter hoogte van de vier genoemde terrassen maximaal 2,5 meter wordt opgeschoven, voor de goede orde: ten koste van de bestemming 'Groen'. De bouwgrens verschuift niet mee. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

² Rhenen Vogelenzang, aanbeveling door supervisor, levensloopbestendige woningen in het groen aan de uiterwaarden, 30-07-2014, BDP-Khandekar.

- b De aard en schaal van het wijzigingsplan is dermate beperkt, dat kan worden aangenomen dat geen belangen worden geschaad.
- c Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid. De aard en schaal van het wijzigingsplan is daarnaast dermate beperkt dat kan worden aangenomen dat het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad. Dit blijkt ook uit het positieve advies van de stedenbouwkundig supervisor.
- d Er is, zoals uit voorgaande paragraaf blijkt, een positief schriftelijk advies uitgebracht door de stedenbouwkundig supervisor.

Er wordt voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

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 op een beperkte wijziging van de bestemmingsgrens tussen 'Groen' en 'Wonen-1' toe, waardoor de beoogde terrassen van vier beoogde levensloopbestendige woningen mogelijk worden gemaakt.

Deze wijziging is ondergeschikt van aard en leidt niet tot aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Het aantal woningen wordt als gevolg van het wijzigingsplan niet vergroot. Omdat het ontwikkelingsplan dus niet wezenlijk wijzigt en de beleidsmatige en milieukundige uitgangspunten, evenals de wettelijke kaders, in de tussentijd eveneens 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 wezenlijke inhoudelijke wijziging van de woningbouwontwikkeling en leidt niet tot een andere inschatting van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe toetsing kan daarom ook voor deze aspecten achterwege worden gelaten.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet regels

Een wijzigingsplan is een plan dat wordt opgesteld naar aanleiding van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Na de inwerkingtreding van dit plan vormt het plan een onderdeel van het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang'.

Bij het wijzigen van de bestemmingen moeten burgemeester en wethouders zich houden aan de door de raad gestelde kaders in de betreffende bestemmingsplanregels. Het wijzigingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader reeds door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende functie van visualisering van bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De regels van het vigerende bestemmingsplan blijven onverminderd van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen gronden. Dat betekent dat voor de in dit plan opgenomen gronden dezelfde regels gelden als voor het omliggende gebied. Daarnaast worden (vanwege redenen die verband houden met verplichte digitalisering) de betreffende bestemmingen en overige relevante regels in het wijzigingsplan herhaald.

4.2 Bestemmingsregels

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding is één bestemming 'Wonen -1' aangeduid alsmede de relevante aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groen 1' (sw-gro1). Het plangebied betreft de strook van 2,5 meter breed die momenteel in de bestemming 'Groen' is gelegen en met dit wijzigingsplan wordt opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - 1'.

Wat betreft de regels is geheel aangesloten bij het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang'; de wijziging betreft immers uitsluitend een gewijzigde ligging van een bestemmingsgrens. Om die reden zijn de regels beperkt tot enkel een begripsomschrijving, een van toepassing verklaring van regels en verbeelding en een slotregel.

5 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan Rhenen, Vogelenzang, terrassen heeft van 30 oktober 2014 tot en met 10 december 2014 ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan indienen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan is tijdens de terinzagelegging één zienswijze ingediend. Zie voor beantwoording van deze zienswijze de commentaarnota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.