

Datum raadsvergadering:	8 september 2015
Datum collegebesluit:	23 juni 2015
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Achterberg-Oost
Agendapunt:	10 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 15/301
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Jan van Maanen
Intern doorkiesnummer:	0317 681642

- **Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Achterberg-Oost

- **Voorstel**

1. In te stemmen met de Commentaarnota op de zienswijze, inclusief Nota van ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan "Achterberg-Oost" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan, deel uitmakende van het "Handboek Achterberg-Oost", als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

- **Inleiding**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat wordt gevormd door de percelen tussen Cuneraweg 106 en 112 en tussen Hogesteeg 6a en 12 in Achterberg. Het plan geeft een bestemmingsregeling voor de woning Cuneraweg 110 en maakt verder de bouw van maximaal 40 woningen mogelijk in een flexibele ruimtelijke opzet. Het plan houdt rekening met een gefaseerde ontwikkeling van kleine eenheden woningen verdeeld over verschillende woningcategorieën en voor verschillende doelgroepen. Overeenkomstig het collegebesluit van 14 april 2015 (bijlage 2) lag het ontwerpbestemmingsplan samen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) van donderdag 23 april 2015 tot en met woensdag 3 juni 2015 voor een ieder ter inzage. De gemeenteraad heeft het voorlopig beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het Handboek Achterberg-Oost al op 27 mei 2014 vastgesteld.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend (bijlage 4), welke wordt behandeld in de bijgevoegde Commentaarnota (zie bijlage 5). Er bestaat aanleiding ambtshalve enkele beperkte aanpassingen aan de Regels door te voeren, zo is bij de uitwerking van het projectplan gebleken (zie ook bijlage 5).

- **Beoogd effect**

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Achterberg-Oost en het daarbij behorende Beeldkwaliteitsplan.

- **Argumenten**

1.1 In de Commentaarnota op de zienswijze (bijlage 5) wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is tijdig verstuurd en wordt in de Commentaarnota als ontvankelijk beoordeeld. De zienswijze wordt gedeeltelijk als gegrond beoordeeld (wijze van beschrijving aspect archeologie).

1.2 *Bij de uitwerking van het projectplan is een ambtshalve aanpassing van de Regels noodzakelijk gebleken (bijlage 5).*

Het betreft een aanpassing van de minimale diepte van een voorerf bij aaneengebouwde woningen, de begripsbepaling voor ondergeschikte bouwdelen en een aanpassing van de bouwdiepte van hoofdgebouwen.

2.1 *Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan maakt een vertaalslag van het door de raad op 27 mei 2014 vastgestelde definitief programma van eisen.

3.1 *Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van een Welstandsnota.*

De gemeenteraad heeft het voorlopig beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het Handboek Achterberg-Oost al op 27 mei 2014 vastgesteld. Dit plan heeft als ontwerp-beeldkwaliteitsplan tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Daartegen zijn geen zienswijzen ingediend.

3.2 *Het bestemmingsplan heeft betrekking op een nieuwe woonwijk.*

Daarom is een aanvulling op de geldende Welstandsnota noodzakelijk.

4.1 *Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad onder voorwaarden bevoegd geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan.*

Met de ontwikkelaar AOM is een anterieure overeenkomst afgesproken, waarin de gemeentelijke kosten van grondexploitatie (o.a. procesbegeleiding, toezicht bouwrijpmaken, bestemmingsplan, planschaderisico) op het project worden afgewenteld.

- **Kanttekeningen**

1.1 *De voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan zijn geen onderwerp van inspraak geweest.*

Tegen de aanpassingen kan na het besluit van de raad elke belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Raad van State.

2.1 *Is het bestemmingsplan in voldoende mate onderbouwd, gelet op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.*

De onderbouwing is gegeven in bijlage 3 van de Toelichting. Uit de Woonvisie blijkt de woningbehoefte, terwijl is aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de woningen. Het plan is uitvoerbaar en niet in strijd met nationaal beleid. Tegen de inhoud zijn geen zienswijzen ingediend.

4.1 *De anterieure overeenkomst is feitelijk nog niet van kracht.*

De handtekeningen zijn nog niet gezet bij de toezending van dit voorstel aan de raad en de afgesproken bankgaranties moeten zijn ontvangen, alvorens de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt.

- **Kosten, baten, dekking**

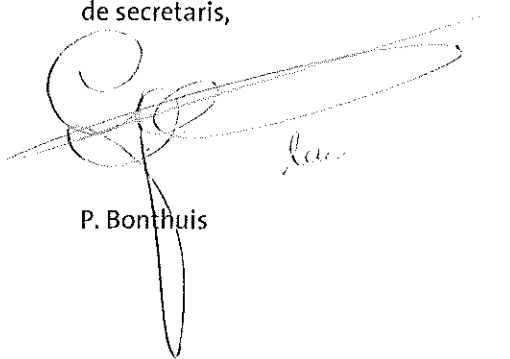
De kosten van de bestemmingsplanprocedure en overige gemeentelijke kosten worden op de ontwikkelaar AOM verhaald op basis van de anterieure exploitatieovereenkomst, waartoe het college op 9 juni 2015 besloot. De gemeentelijke kosten zijn hiermee tot aan de afronding van het project, uiterlijk 1 juli 2017, gedekt. Ook het planschaderisico van de gemeente wordt hierin op de ontwikkelaar afgewenteld. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst treft u aan in bijlage 6.

- **Bijlagen**

- concept raadsbesluit
- collegebesluit terinzagelegging ontwerp (2015bis/178)
- ontwerpbestemmingsplan
 - met in bijlage 2 Toelichting: ontwerp Beeldkwaliteitsplan en
 - met in bijlage 3 Toelichting: Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking
- ingediende zienswijze
- commentaarnota, inclusief Nota van ambtshalve wijzigingen
- zakelijke beschrijving van de exploitatie-overeenkomst Achterberg-Oost

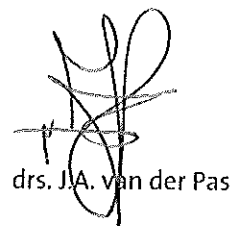
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



P. Bonthuis

de burgemeester,



drs. J.A. van der Pas

Datum raadsvergadering:	8 september 2015
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Achterberg-Oost
Agendapunt:	10 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 15/301
Ambtenaar	Jan van Maanen
Intern doorkiesnummer:	0317 681642

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2015;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

1. In te stemmen met de Commentaarnota op de zienswijze, inclusief Nota van ambtshalve wijzigingen, ontwerpbestemmingsplan Achterberg-Oost;
2. Het bestemmingsplan Achterberg-Oost gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan, deel uitmakende van het "Handboek Achterberg-Oost", als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 september 2015.

de raadsgriffier,



Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,



drs. J.A. van der Pas

Bijlage

Commentaarnota en Ambtshalve aanpassing Regels en Toelichting bestemmingsplan Achterberg-Oost

1. Commentaarnota

Het ontwerpbestemmingsplan Achterberg-Oost lag samen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 Toelichting bestemmingsplan) van donderdag 23 april 2015 tot en met woensdag 3 juni 2015 voor een ieder ter inzage.

Zienswijze

Omgevingsdienst Regio Utrecht, de heer P. de Boer, adviseur archeologie

Zienswijze van 2 juni 2015, per e-mail ontvangen per gelijke datum.

Aangegeven wordt dat de Regels van het bestemmingsplan zijn overgenomen van de archeologische beleidskaart van de gemeente Rhenen. Op basis van archeologisch vooronderzoek in het plangebied is al aannemelijk gemaakt dat in de zone met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie - 3" de volgende fase van archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Dit voortschrijdend inzicht dient aldus de adviseur dan ook tot uiting te komen in de planregels, waarbij hij een tekstvoorstel heeft gedaan.

Commentaar:

De indiener van de zienswijze is ontvankelijk. Duidelijk is dat in het archeologisch onderzoek stappen zijn gedaan, maar dat ook nog procedurestappen volgen. Het is wenselijk in de Regels de gemeentelijke standaardtekst voor deze dubbelbestemming te handhaven. Aan de hoofdregel archeologische waarden te beschermen wordt dan niet getornd. Het voor het archeologisch onderzoek richting gevende tekstvoorstel van de adviseur zal als volgt aan paragraaf 6.2.4 Waarde - Archeologie - 3 in de Toelichting worden toegevoegd:

Ten aanzien van het vereiste onderzoek is het van belang op te merken dat op basis van het archeologisch vooronderzoek al aannemelijk is gemaakt dat in de zone met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' de volgende fase van archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Daartoe dient in de met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' aangemerkte delen van het plangebied voorafgaand of bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld de volgende fase van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) - cyclus van waardering en selectie te worden uitgevoerd. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE) dient conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een daartoe vergunninghoudende instantie een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of een archeologische begeleiding conform het protocol IVO-proefsleuven te worden uitgevoerd. Indien sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden dan dienen deze te worden behouden door middel van planaanpassing of een archeologische opgraving danwel een archeologische begeleiding conform het KNA-protocol Opgraving.

In zoverre wordt de zienswijze gegrond verklaard.

2. Ambtshalve aanpassing Regels en Toelichting

Voortschrijdend inzicht op basis van het bouwplan heeft geleid tot de volgende gewenste ambtshalve aanpassingen:

Regels:

Artikel 2 Wijze van meten

Afsluitende bepaling wijzigen in:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakoverstekken of overstekende daken met steunpilaren verbonden met de grond (veranda's) en reclame-uitingen aan de gevel buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,25 m.

Aanleiding: verduidelijking t.b.v. veranda's aan voorzijde.

Artikel 5 Woongebied

5.2 Bouwregels

5.2.1 h. wijzigen in:

De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 10 m, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen de minimale afstand 1,5 m mag bedragen, indien er een trottoir van minimaal 1,5 m breed aansluit op de voorperceelsgrens.

Aanleiding: situering verandawoningen in het binnengebied.

5.2.1. i. wijzigen in:

Voor de bouwdiepte van hoofdgebouwen geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 12 m, waarbij de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;

Aanleiding: mogelijkheden verruimen voor levensloopbestendige woningen en compleet woonprogramma op begane grond bij aaneengebouwde woningen en vastleggen minimale maat tussen achtergevel en achterperceelsgrens als waarborg voor voldoende buitenruimte.