



Datum raadsvergadering:	8 december 2015
Datum collegebesluit:	27 oktober 2015
Onderwerp:	Vaststelling grondexploitatie en gewijzigde vaststelling beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal'
Agendapunt:	16 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 15/393
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Jan van Maanen
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

- **Onderwerp**

Vaststelling grondexploitatie en gewijzigde vaststelling beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' in Rhenen

- **Voorstel**

1. De grondexploitatie 'Gemeente Rhenen Toelichting grondexploitatie Buitenwal 17-10-2015' vast te stellen;
2. In te stemmen met de Zienswijzennota en de Nota van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'Rhenen Buitenwal', als onderdeel van de Welstandsnota, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

- **Inleiding**

De grondexploitatie voor dit project 'Rhenen Buitenwal', waaraan door het college geheimhouding is opgelegd, (bijlage 2) is in resultaat gelijk aan de opzet, waarmee de gemeenteraad op 28 februari 2012 heeft ingestemd (bijlage 3).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op twee gebieden ter weerszijden van de Rijnstraat net buiten de oude stadswallen aan de zuidkant van Rhenen. Hier was tot voor kort een zand- en grindhandel gevestigd. Het plangebied is ongeveer 0,5 ha groot, de planvoorschriften maken een woongebied voor maximaal 10 woningen in een enigszins flexibele ruimtelijke opzet mogelijk.

De gemeente heeft in 2012 twee informatie-avonden voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden georganiseerd. Vervolgens is een klankbordgroep samengesteld. Er is gekozen voor zes deelnemers, vertegenwoordigers van verschillende belangen. De deelnemers hebben zich ingezet om hun achterban te vertegenwoordigen. Met de klankbordgroep is het stedenbouwkundig plan ontwikkeld en vervolgens teruggekoppeld aan de gemeenteraad tijdens een openbare thema-avond. Overeenkomstig het collegebesluit van 14 juli 2015 (bijlage 4) lag het ontwerp-bestemmingsplan samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan (bijlage 8) van donderdag 20 augustus 2015 tot en met woensdag 30 september 2015 voor een ieder ter inzage (bijlage 5).

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, welke wordt behandeld in de bijgevoegde Zienswijzennota (zie bijlage 6). Er bestaat aanleiding ambtshalve enkele beperkte aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren, zo is bij de uitwerking van het projectplan gebleken (zie bijlage 7).

- **Beoogd effect**

De grondexploitatie vast te stellen en het beeldkwaliteitplan 'Rhenen Buitenwal' en het bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' door de raad gewijzigd ten opzichte van het ontwerp te laten

vaststellen, waardoor na de bedrijfsverplaatsing van de zand- en grindhandel de ontwikkeling van het woongebied geëffectueerd kan worden.

- **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 (overige) kosten van het plan.*
Het plan is doorgerekend en is financieel haalbaar gebleken. In het voorliggende geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Het uitplaatsen van het voormalige bedrijf is mogelijk gemaakt door bijdragen van de Provincie Utrecht en de gemeente Rhenen. De grondexploitatie is in resultaat gelijk aan de opzet, waarmee de gemeenteraad op 28 februari 2012 heeft ingestemd.
- 2.1 *In de Zienswijzenota bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' Gemeente Rhenen wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.*
De zienswijze en de nadere toelichting daarop zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. De zienswijze wordt gedeeltelijk als gegrond beoordeeld (bouwhoogte van max. 12 m terugbrengen naar max. 11 m) en voor het overige als ongegrond.
- 2.2 *Naast de wijziging op de zienswijze zijn bij de uitwerking van het projectplan enkele ambtshalve aanpassingen noodzakelijk gebleken.*
Het betreft ambtshalve aanpassingen voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor kavel 2, een duidelijker toelichting op de dubbelbestemming Waarde-beschermd stadsgezicht en aanvulling van de tekst economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- 3.1 *De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.*
Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. Het bestemmingsplan is met de Toelichting en de bijlagen voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- 4.1 *De gemeenteraad is bevoegd een beeldkwaliteitplan aan de Welstandsnota toe te voegen.*
Op grond van artikel 12a lid 1 Woningwet kan de gemeenteraad 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. Het beeldkwaliteitplan 'Rhenen Buitenwal' is specifiek opgesteld voor de locatie Buitenwal. Daarom is het wenselijk deze toe te voegen aan de Welstandsnota.
- 5.1 *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 wordt uw raad voorgesteld de sluitende grondexploitatie voor dit projectplan vast te stellen. Daarmee hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' geen exploitatieplan meer vastgesteld te worden. Het kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'.

- **Kantttekeningen**

- 2.1 *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 bij de Raad van State indienen.
- 3.1 *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.

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

Het beeldkwaliteitplan 'Rhenen Buitenwal' 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 vatbaar. 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. De kosten voor de behandeling van de bestemmingsplanprocedure zullen via interne doorbelasting van bestede uren verhaald worden op het project Bedrijfsverplaatsing.

- **Bijlagen**

Bijlage 1: Concept raadsvoorstel en -besluit vaststelling grondexploitatie en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan (/2015bis 393).

Bijlage 2: Gemeente Rhenen Toelichting grondexploitatie Buitenwal 17-10-2015 (GEHEIM, ter inzage bij griffie).

Bijlage 3: Raadsbesluit Bedrijfsverplaatsing Schuilenburg 28 februari 2012 (/bis11 683).

Bijlage 4: Besluit B&W ontwerpbestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal'.

Bijlage 5: Publicaties ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Rhenen Buitenwal'.

Bijlage 6: Zienswijze 30-09-2015 en Zienswijzenota 19-10-2015.

Bijlage 7: Nota van wijzigingen.

Bijlage 8: Ontwerpbestemmingsplan en -Beeldkwaliteitplan 'Rhenen Buitenwal'.

Bijlage 9: Bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' en -Beeldkwaliteitplan incl. aanpassingen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



P. Bonthuis

de burgemeester,



drs. J.A. van der Pas

Datum raadsvergadering:	8 december 2015
Onderwerp:	Vaststelling grondexploitatie en gewijzigde vaststelling beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal'
Agendapunt:	16 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 15/393
Ambtenaar	Jan van Maanen
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2015;

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 '*Gemeente Rhenen Toelichting grondexploitatie Buitenwal 17-10-2015*' vast te stellen;
2. In te stemmen met de Zienswijzennota en de Nota van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan 'Rhenen Buitenwal' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'Rhenen Buitenwal', als onderdeel van de Welstandsnota, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 december 2015.

de raadsgriffier,



Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,



drs. J.A. van der Pas