

Datum raadsvergadering:	31 januari 2017
Datum collegebesluit:	13 december 2016
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst".
Agendapunt:	10 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 16/519
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Martijn van Dee
Intern doorkiesnummer:	1747

- **Onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst".

- **Voorstel**

1. Het bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

- **Inleiding**

Op 3 mei 2016 heeft het college besloten besloot om het voorontwerpbestemmingsplan "Rijksstraatweg 252" vrij te geven voor vooroverleg en uitsluitend daarna het ontwerp ter inzage te leggen wanneer er geen inhoudelijke vooroverlegreacties binnen zouden komen (zie bijlage 2). Omdat er geen inhoudelijke vooroverlegreacties zijn ontvangen, is het ontwerpbestemmingsplan van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is er in één zienswijze ingediend door de heer Heus (zie bijlage 3). Echter na overleg met de initiatiefnemers en de toezeggingen gedaan op ambtelijk niveau is de ingediende zienswijze weer ingetrokken (zie bijlage 4). De toezeggingen op ambtelijk niveau zorgen er voor dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden. De volgende stap is om het gewijzigde bestemmingsplan (zie bijlage 5) ter gewijzigde vaststelling aan u aan te bieden.

- **Beoogd effect**

Het realiseren van drie ruimtelijk aanvaarbare woningen op het perceel Rijksstraatweg 2525 te Rhenen door het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst".

- **Argumenten**

1.1 De bestemmingsplanprocedure conform de wettelijke vereisten doorlopen, er is rekening gehouden met de ingediende en later ingetrokken zienswijze. Daarnaast is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan gewijzigd 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 is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een gesprek plaats gevonden met de indiener van de zienswijze, de initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan en de gemeente. Naar aanleiding van dit gesprek zijn de volgende afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijzen (de heer Heus):

- De heer Heus heeft geen bezwaren meer tegen het plaatsen van een dakkapel aan de zijkant van de nieuw te bouwen woning naast hem, mits deze ruimte gebruikt zal worden als badkamer en er ondoorzichtig glas gebruikt wordt en het raam alleen kiepbaar is en niet draaibaar.
- De initiatiefnemers hebben aangegeven dat er geen bezwaar gemaakt zal worden als de heer Heus op de erfgrens een tuinhuisje/carport o.i.d. neerzet.

Bovenstaande afspraken zullen worden vastgelegd in de overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de heer Heus.

Daarnaast wordt naar aanleiding van het gevoerde gesprek tussen de gemeente, de indiener van de

zienswijze en de initiatiefnemer het plan op twee punten ambtshalve gewijzigd. Dit is ook een reden geweest voor de heer Heus om de zienswijze in te trekken. Het gaat daarbij om de volgende twee ambtshalve aanpassingen:

Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning gelegen naast Rijksstraatweg 258 wordt een meter verder teruggeplaatst.

In paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen, waaraan de bebouwing zou moeten voldoen. Hierin is opgenomen dat de voorgevels van de verschillende hoofdgebouwen maximaal 2 meter ten opzichte van het naastgelegen pand mogen verspringen. Door de eigenaar van de Rijksstraatweg 258 is gevraagd of de naast hem geplande woning op 3 meter achter zijn voorgevel gelegd zou mogen worden. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar. Ook de initiatiefnemers hebben met deze verplaatsing geen probleem. De regeling om de woning maximaal 2 meter te laten verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning is opgenomen om te voorkomen dat de woning woningen niet volledig buiten het bestaande lint gebouwd zouden worden, maar er ook nog een bepaalde speelruimte in het lint behouden wordt. Door de woning naast Rijksstraatweg 258 een meter extra naar achter te plaatsen, ontstaat geen strijdigheid met dit uitgangspunt. De verbeelding wordt daarom voor de woning naast Rijksstraatweg 258 aangepast. Het bouwvlak wordt een meter verder naar achteren gelegd, waardoor voldaan wordt aan de gewenste 3 meter.

Aanpassing van een fotoimpressie op pagina 26 van de toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 26 een fotoimpressie opgenomen. Deze impressie suggereert dat het kavel van de Rijksstraatweg 258 na de herontwikkeling van het kavel Rijksstraatweg 252 niet de onderling afgesproken breedte van 18 meter krijgt. Ondanks dat dit een privaatrechtelijke afspraak is, waar de gemeente niet bij betrokken is, wordt de verwarring gesnapt. Er is dan ook voor gekozen om de fotoimpressie op pagina 26 van de toelichting aan te passen. Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat de grondruil, waardoor het kavel van Rijksstraatweg 258 uiteindelijk 18 meter breed wordt en grond voor het kavel Rijksstraatweg 252 eigendom wordt van de initiatiefnemers, is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Middels een voorwaardelijke verplichting is daarnaast nog opgenomen dat de woningen op het perceel Rijksstraatweg 252 uitsluitend gebouwd mogen worden wanneer de grondruil ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Op basis van bovenstaande kan de gemeenteraad worden voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 1 voor raadsvoorstel). Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan.

2.1 *De gemeenteraad 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. Doordat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan meer vastgesteld te worden. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd'.

- **Kanttekeningen**

1.1 *Rechtsbescherming tegen vaststelling bestemmingsplan.*

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten eerder geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren te hebben gebracht kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- **Kosten, baten, dekking**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten van de planologische procedure zijn gedekt.

- **Bijlagen**

- 1: concept raadsbesluit
- 2: collegevoorstel vrijgave voorontwerpbestemmingsplan
- 3: ingediende zienswijzen
- 4: mail intrekken zienswijzen
- 5: het vast te stellen bestemmingsplan

6: destijds vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden

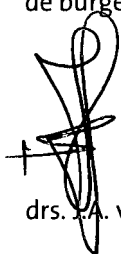
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke that ends in a small upward flick.

P. Bonthuis

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, looped 'P' with a horizontal crossbar and a vertical stroke extending downwards.

drs. J.A. van der Pas

Datum raadsvergadering:	31 januari 2017
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst".
Agendapunt:	11 10 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 16/519
Ambtenaar	Martijn van Dee
Intern doorkiesnummer:	1747

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Rijksstraatweg 252 Elst" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. Het bouwblok van de geplande woning naast Rijksstraatweg 258 op 3 meter achter de voorgevel van Rijksstraatweg 258 te laten beginnen.
 - b. De fotoimpressie op pagina 26 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2017

de raadsgriffier,


Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,


drs. J.A. van der Pas