

Bestemmingsplan

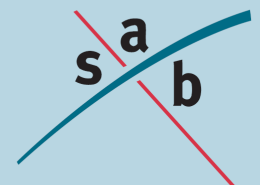
Rhenen, Vogelenzang, thematische herziening

Gemeente Rhenen

Datum: 14 juni 2016

Projectnummer: 90169.03

ID: NL.IMRO.0340.BPVogelenzangtherz-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	6
3	Haalbaarheid van het plan	7
4	Wijze van bestemmen	8
5	Procedure	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

VOF Vogelenzang realiseert in samenwerking met de gemeente Rhenen de nieuwe woonwijk 'Vogelenzang' in Rhenen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is op 24 januari 2012 het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' vastgesteld.

Bij de realisatie van de plannen is gebleken dat het in dit bestemmingsplan voorgescreven minimale aandeel van woningen in het sociale segment te hoog is en niet langer uitvoerbaar is met behoud van de beoogde plankwaliteit. Om die reden heeft de gemeenteraad op 8 september 2015 besloten het aandeel sociale woningbouw in het plan Vogelenzang naar beneden bij te stellen van ca. 37% naar ca. 29%. Verder is besloten, in overleg met de gemeente Rhenen, het bestemmingsplan op dit punt thematisch te herzien. In dit kader is deze thematische herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied van de nieuwe wijk Vogelenzang. Hieronder is een kaart opgenomen van dit gebied.



Ligging van het plangebied in omgeving met globale aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2012. Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woonwijk met in totaal 237 woningen mogelijk gemaakt.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

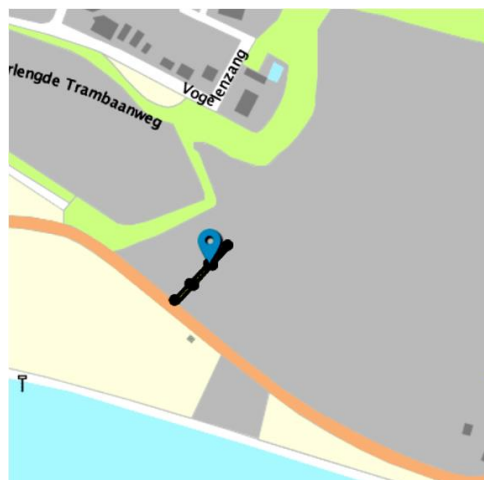


Verbeelding vigerend bestemmingsplan Rhenen, Vogelenzang

Herzienen

Er zijn twee herzieningen vastgesteld, die betrekking hebben op een klein deel van het plangebied Vogelenzang. Het eerste betreft partiële herziening 'Rhenen, Vogelenzang, aanpassing oeverwoningen' (vastgesteld d.d. 21-5-2015). Deze partiële herziening had tot doel de bouwregeling inzake de te realiseren oeverwoningen te wijzigen c.q. verruimen.

De tweede herziening betreft Wijzigingsplan 'Rhenen, Vogelenzang, terrassen' (vastgesteld d.d. 26-02-2015). Dit wijzigingsplan had tot doel de beoogde terrassen van enkele geprojecteerde woningen mogelijk te maken. Hierna zijn de plangebied van deze partiële herzieningen weergegeven.



Verbeelding BP 'Terrassen'



Verbeelding BP 'Oeverwoningen'

In het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' is vastgelegd dat het aandeel sociale woningen minimaal 37% van het totale woningbouwprogramma dient te bedragen. In de beide partiële herzieningen is deze regeling middels een vantoepassingverklaring ongewijzigd gebleven. Om het aandeel sociale woningbouw te verlagen tot het gewenste percentage 29%, is de onderhavige thematische herziening opgesteld, die alle drie de geldende bestemmingsplannen uitsluitend op dit specifieke punt herziet.

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 wijzigingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieu- en uitvoeringsaspecten. 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

Het woningbouwprogramma voor de woonwijk Vogelenzang in Rhenen omvat in totaal circa 237 woningen waarvan een deel wordt gebouwd in de sociale sector. In de regels van het geldende bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' is een bepaling opgenomen, die deze woningverdeling beoogt vast te leggen (artikel 15) en waarbij is bepaald dat minimaal 37% van het totale aantal woningen, woningen in de sociale sector moeten zijn. In de thematische herzieningen is deze bepaling overgenomen c.q. ongewijzigd gebleven.

Er is gebleken dat het genoemde percentage bij de uitwerking van de plannen beperkend werkt en onnodig hoog is. Dit heeft er mee te maken dat de marktomstandigheden voor onder andere wonen en zorg zijn gewijzigd. De vraag naar woningen met een zorgcomponent blijkt kleiner te zijn dan was voorzien. Hiermee is het minimale aandeel sociale woningen niet langer uitvoerbaar zonder de kwaliteit van het totale plan aan te tasten.

Om die reden heeft de gemeenteraad op 8 september 2015 besloten het aandeel sociale woningbouw in het plan Vogelenzang naar beneden bij te stellen van ca. 37% naar ca. 29%. Verder is besloten in overleg met de gemeente om het voorgeschreven percentage te verlagen tot (minimaal) 29% in het bestemmingsplan. Voorliggende thematische herziening voorziet hierin.

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 deze thematische herziening mogelijk wordt gemaakt, ziet alleen op een lager percentage van het voorgeschreven aandeel woningen in de sociale sector (geen 37% maar 29%).

Deze wijziging is ondergeschikt van aard en leidt niet tot aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Het aantal woningen blijft gelijk en er verandert niets aan de beoogde inrichting. 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.

Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hieraan toegevoegd dat een toetsing niet nodig is, aangezien de bouwmogelijkheden alsmede het aantal woningen niet toeneemt.

4 Wijze van bestemmen

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.

Omdat dit bestemmingsplan een thematische herziening betreft, wijzigt uitsluitend artikel 15 (inzake het minimale percentage sociale sectorwoningen) van het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang' en niet de verbeelding.

Er is echter voor gekozen wel een complete set met regels op te nemen en een volledige verbeelding met alle van toepassing zijnde bestemmingen, aanduidingen, etc. Hiervoor is gekozen in het kader van de leesbaarheid. Voor de burger is hiermee namelijk alle relevante informatie over de planologische regeling inzake de locatie Vogelenzang in één plan te vinden.

De regels zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang'. Hierin zijn de twee, in paragraaf 1.3. benoemd, herzieningen, voor zover nodig overgenomen. Verder is de voornoemde wijziging waar deze thematische herziening betrekking op heeft, verwerkt in de regels.

De verbeelding betreft de één op één overgenomen verbeelding uit het bestemmingsplan 'Rhenen, Vogelenzang', inclusief de wijzigingen aan de verbeelding die deel uitmaken van de twee, in paragraaf 1.3. benoemde, herzieningen.

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 haalbaarheid en de uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 maart 2016 tot en met woensdag 27 april 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen vooroverlegreacties of zienswijzen tegen het plan ingediend.