

Bestemmingsplan Het Bosje,

Partiële herziening Tabaksweg

Gemeente Rhenen

in ontwerp ter visie per 24-9-98

ggk ss 23-3-99

onherroepelijk per 26-5-99

Behoort bij raadsbesluit

van 15 DEC 1998

Nr. 43

De secretaris van RHENEN,



Inhoud

1	Voorschriften	2
2	Toelichting	4
	2.1 Bestaande toestand	4
	2.2 Gewenste ontwikkelingen	4
	2.3 Bestemmingsregeling	4
	2.4 Uitvoerbaarheid van het plan	5
	2.5 Inspraak en overleg	5
3	Plankaart en legenda	6

2 Toelichting

2.1 Bestaande toestand

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van het toekomstig woongebied Het Bosje in de kern Elst van de gemeente Rheden. Het grenst aan de momenteel doodlopende Tabaksweg, welke weg zal fungeren als één van de drie ontsluitingswegen van het toekomstig woongebied. Voorts grenst het aan de achtertuinen van de woningen langs de Schoolweg. De omgeving van de Schoolweg is in het bestemmingsplan Kern Elst aangeduid als winkelconcentratiegebied. De gronden zijn thans in gebruik voor niet bedrijfsmatige agrarische exploitatie, alsmede voor tuin ter plaatse van de woning Tabaksweg 6.

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan Het Bosje, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1996 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht op 5 november 1996, bestemd voor "Woongebied, uit te werken" en voor "Tuin". Ter plaatse van het perceel Tabaksweg 6 geldt het bestemmingsplan Kern Elst, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 juni 1991 en door gedeputeerde staten van Utrecht is goedgekeurd op 11 februari 1992. Het perceelgedeelte is daarin bestemd voor Woondoeleinden W(hv)2 en Verlijfsdoeleinden.

De bestemming "Woongebied, uit te werken" in bestemmingsplan Het Bosje kent reeds de mogelijkheid van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders voor onder meer de realisering van eengezinshuizen in korte blokken, voor vrijstaande woningen en voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen. Daarbij dient de Tabaksweg als ontsluiting van het woongebied voor het autoverkeer te worden uitgewerkt. Voorts is als parkeernorm voor de realisering van maatschappelijke voorzieningen bepaald de aanleg van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1:1,3. Voor wat betreft de werking van de Wet geluidhinder is van belang dat de Tabaksweg is aangewezen als 30 km/u zone.

2.2 Gewenste ontwikkelingen

Door verkoop van het bestaande kerkgebouw aan de Schoolweg heeft de Gereformeerde Gemeente in Nederland te Elst(U) medewerking verzocht voor de realisering van een nieuw kerkgebouw met bijbehorende pastorie en parkeervoorzieningen aan de zuidkant van de te verlengen Tabaksweg. Het plan gaat uit van de aanleg van 22 parkeerplaatsen, grotendeels op het achterterf van de kerk.

Bij de gevoerde onderhandelingen met grondeigenaar, is tevens de wenselijkheid gebleken aan de noordkant van dit nieuwe weggedeelte een dubbel woonhuis te bouwen, aansluitend op de langs de Tabaksweg reeds aanwezige woonbebouwing. Het daarvoor opgestelde plan houdt rekening met de mogelijkheid te parkeren op eigen erf. Door deze nieuwbouw is het wenselijk enige uitbreiding te geven aan de zone bijgebouwen op het aansluitende perceel Tabaksweg 6.

2.3 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Het Bosje. Daarbij wordt voor het kerkgebouw en de pastorie de bestemming Maatschappelijke doeleinden M opgenomen, zulks naar analogie van een dergelijke bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Kern Elst. Voor het dubbel woonhuis wordt, zoals voor vergelijkbare woningen elders in het plan, de bestemming Woondoeleinden W(hv) opgenomen. De zone bijgebouwen betreft tevens een deel van het perceel Tabaksweg 6.

2.4 Uitvoerbaarheid van het plan

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan voor de bouw van een kerk met pastorie heeft de gemeente door mede-ondertekening per 23 december 1997 een exploitatieovereenkomst gesloten met de Gereformeerde Gemeente in Nederland te Elst.

Op basis van deze overeenkomst is de gemeente gehouden tot het bouw- en woonrijp maken van de betrokken gronden. De voor exploitant daaraan verbonden kosten zijn, evenals de kosten van het opstellen van dit bestemmingsplan, begrepen in de overeen gekomen exploitatiebijdrage ad f.94.940,- inclusief 17,5 % BTW.

Bij de vaststelling van deze exploitatiebijdrage is rekening gehouden met een waarde van f.40.000,- voor de door exploitant ten behoeve van deze ontwikkeling ingebrachte 800 m² grond.

De exploitatiebijdrage is aldus vastgesteld binnen de ramingen, zoals opgenomen in de begroting behorende bij het bestuursbesluit d.d. 17 september 1994 voor het bestemmingsplan Het Bosje.

Realisering van de kerk en de pastorie, alsmede het daarbij behorende parkeerterrein geschiedt door en voor rekening van de exploitant.

De bouw van het dubbel woonhuis in particuliere exploitatie zal mogelijk zijn door de uitgifte door de gemeente van bouwrijpe kavels tegen een koopsom, die past binnen de ramingen van oerlergenoemd bestuursbesluit.

2.5 inspraak en overleg

Inspraak

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 17 augustus 1998 tot en met 14 september 1998. Tegen het plan zijn noch mondeling, noch schriftelijk zienswijzen ingebracht.

Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie heeft het voorontwerp-bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 16 september 1998. De Commissie heeft aangegeven dat de met het plan beoogde invulling van het terrein aan de Tabaksweg op zichzelf geen bezwaar ontmoet.

Aangegeven is echter dat ten onrechte op de plankaart enige aanduidingen (o.a. bouwvlak, bouwhoogte) in de legenda ontbreken dan wel ontbreekt een verwijzing naar de kaart van het plan "Het Bosje".

Het antwoord hierop is dat de legenda van de plankaart is aangevuld met de ontbrekende aanduidingen.