



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135999

Raad d.d.
22 juni 2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A.N. (Arjen) Broekstra, MSc

Datum
4 mei 2015

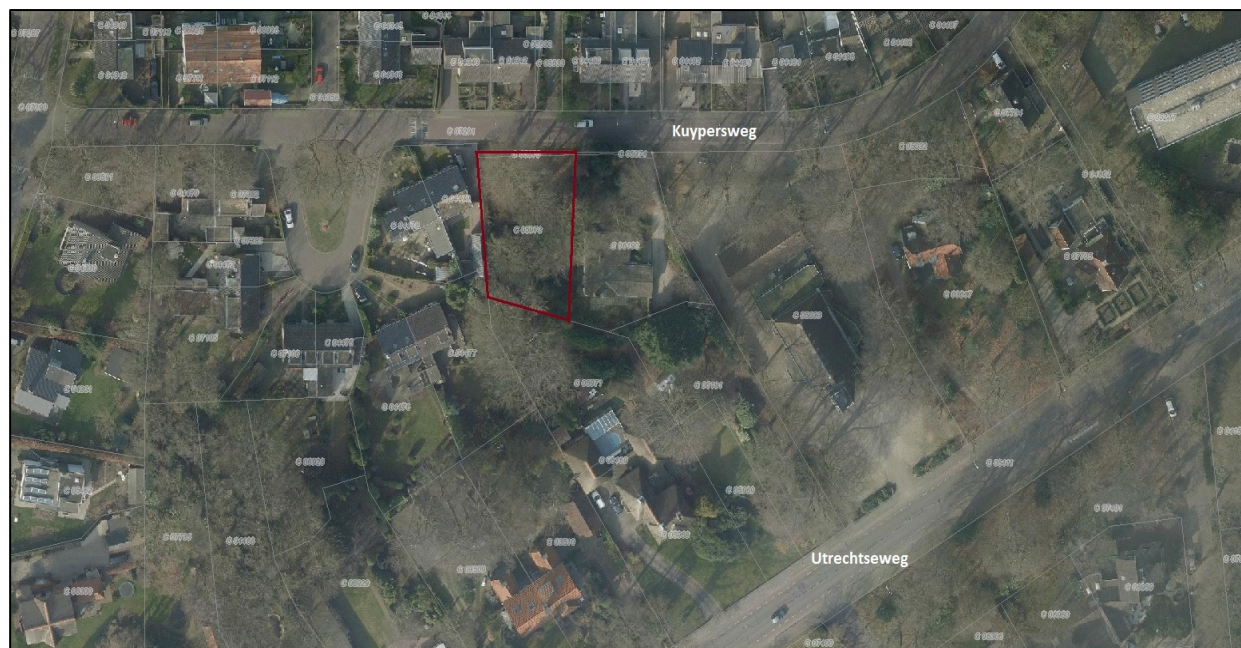
Onderwerp
Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

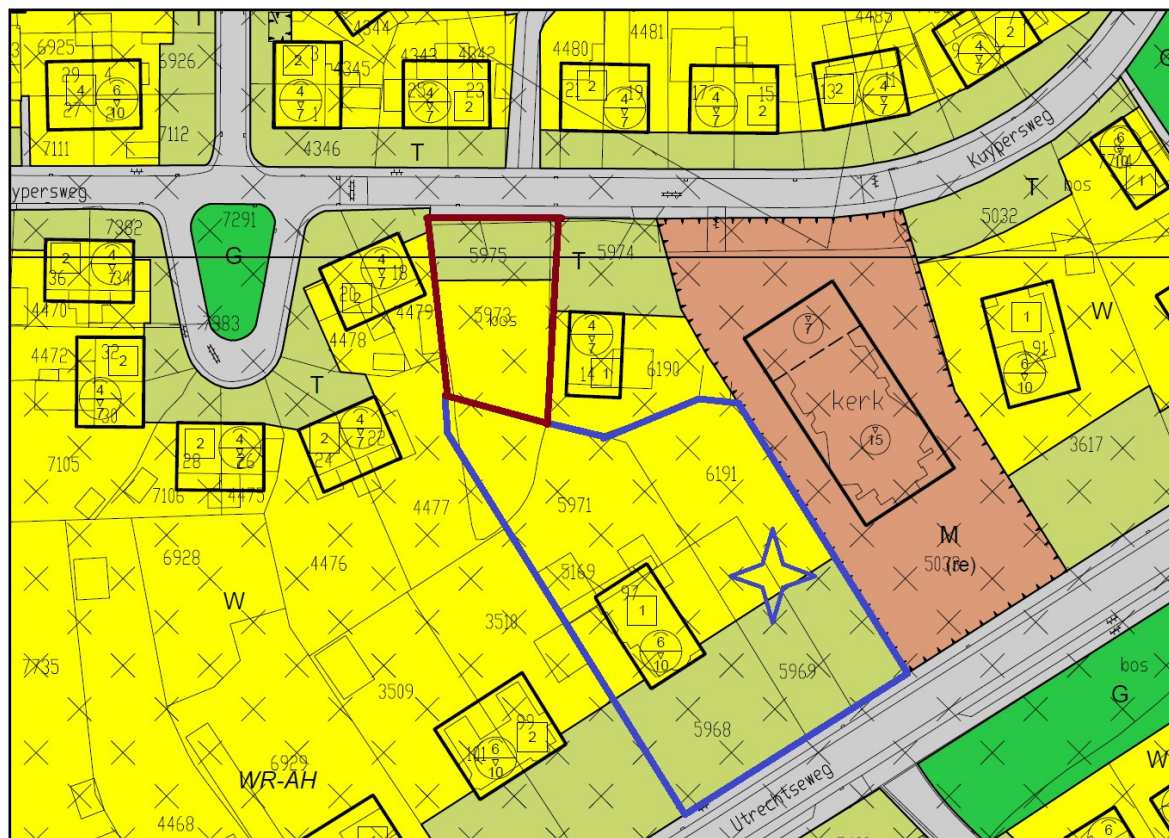
De eigenaresse van het perceel Utrechtseweg 97 in Renkum heeft ons gevraagd om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening voor de nieuwbouw van een woning. De beoogde bouwlocatie betreft een onbebouwd perceel aan de Kuypersweg, direct gelegen achter de woning Utrechtseweg 97. Zie *afbeelding 1* voor een situatiefoto.



Afbeelding 1: Luchtfoto planlocatie (omkaderd)

Wijziging vigerende bestemmingsplan

Het perceel aan de Kuypersweg is gelegen in het bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum, 2013'. Op het perceel zijn de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' gelegen. Wat ontbreekt is een bouwvlak waarbinnen een woning kan worden opgericht. Afbeelding 2 toont een uitsnede van de verbeelding 'Renkum-Heelsum, 2013' ter plaatse van de planlocatie. Het perceel aan de Kuypersweg is rood omkaderd; het (overblijvende) perceel van de initiatiefnemer is blauw omkaderd.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Renkum-Heelsum, 2013"

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015' wordt een bouwvlak toegevoegd op het perceel aan de Kuypersweg, met de daarbij behorende bouwregels.

Voormalige wijzigingsbevoegdheid en bouwrecht

In het voorheen vigerende bestemmingsplan "Lindenlaan en omgeving" was op het perceel van de initiatiefnemer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, dat het college het mandaat gaf tot het wijzigen van het bestemmingsplan om één extra woning mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid gold voor het oostelijke deel van het perceel, tussen het woonhuis Utrechtseweg 97 en de Gereformeerde kerk (zie ster-aanduiding op afbeelding 2).

In 2012 heeft de initiatiefnemer de wens voor nieuwbouw aan de Kuypersweg in het kader van het vooroverleg kenbaar gemaakt. In de motivatie verwees de initiatiefnemer onder meer naar een bouwrecht dat in het verleden heeft gelegen op de beoogde locatie aan de Kuypersweg. In het bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum 1965' was ter plaatse inderdaad een bouwvlak opgenomen die de bouw van vrijstaande woningen mogelijk maakte in een brede strook langs het betreffende

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

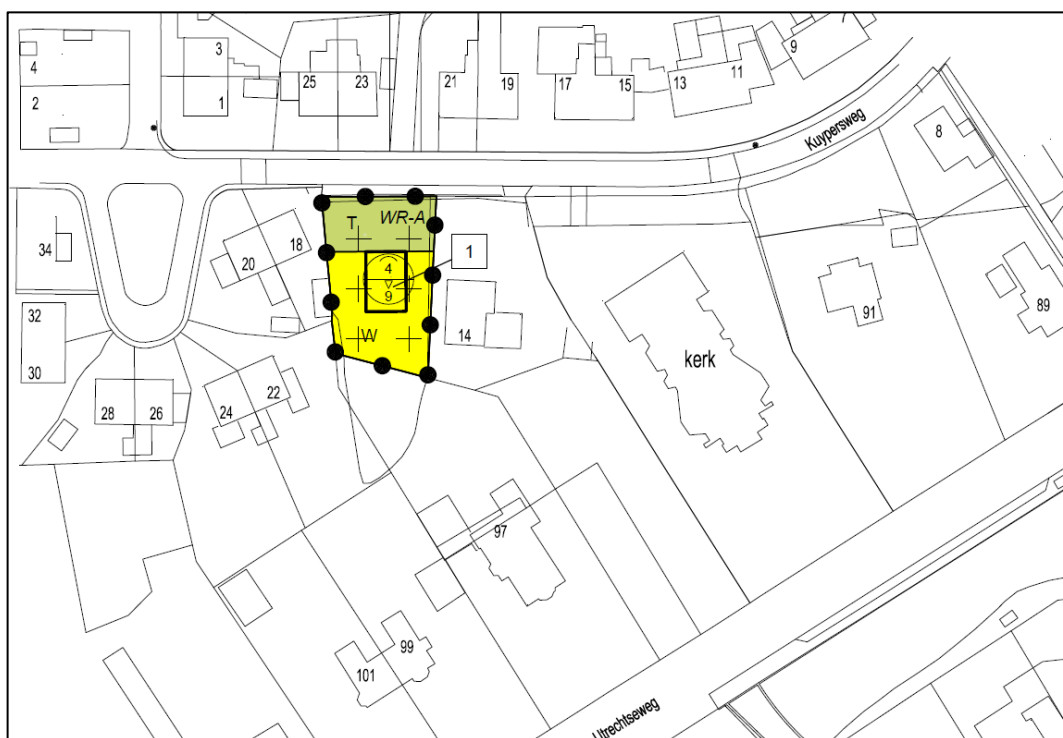
Datum	Kenmerk	Pagina
28 april 2015	135999	2 van 6

deel van de Kuypersweg. Echter in het opvolgende bestemmingsplan 'Lindenlaan en omgeving' is de bouwtitel op de planlocatie weggenomen – waarschijnlijk vanwege het ontbreken van concrete bouwplannen - en zijn de bouwvlakken langs de Kuypersweg 'slechts' beperkt tot de contouren van de toen aanwezige woningen. Door de eigenaar is niet tijdig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen, wat een planschadevergoeding dan wel het herstellen van het bouwrecht tot gevolg had kunnen hebben.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het toevoegen van de woning op het perceel aan de Kuypersweg aanvaardbaar (zie Argumenten). Daarnaast krijgt deze plek de voorkeur boven de locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid was gelegen. Bij de planvoorbereiding is de initiatiefnemer aangegeven dat medewerking aan het toevoegen van een woning aan de Kuypersweg ten koste zou gaan van de bestaande indirecte bouwmogelijkheid langs de Utrechtseweg. Hoewel toekomstige verzoeken in principe individueel worden beoordeeld, vervalt na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan het aanhalen van de voormalige wijzigingsbevoegdheid als onderbouwing voor nieuwbouw langs de Utrechtseweg.

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Het nieuwe bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'wonen' en 'tuin', het één en ander is in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (svbp) 2012* en de standaardregels zoals die door de gemeente zelf zijn opgesteld (zie *afbeelding 3* voor een uitsnede van de verbeelding).



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Kuypersweg 16, 2015"

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door de bewoner(s) van Kuypersweg 15. De zienswijze heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in het plan (zie hoofdstuk 6 van de Toelichting).

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Datum

28 april 2015

Kenmerk

135999

Pagina

3 van 6

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de ruimtelijke uitwerking van het bestemmingsplan. Het advies vindt u in de bijlage bij dit voorstel.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de toekomstige eigenaar van het perceel Kuypersweg 16 mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals het voorliggende plan, door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

Beslispunt 1. Instemmen met de reactie op de zienswijze:

- De samenvatting van de ingebrachte zienswijze en onze reactie daarop is opgenomen in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In hoofdstuk 1.3 van de toelichting is van het jaartal van de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' aangepast naar het juiste jaartal: '2013'. Verder zijn ambtshalve nog enkele tik- en taalfouten in het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Beslispunt 2. Het bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015' vaststellen:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen;
- Het planologisch mogelijk maken van een woning op de planlocatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Met de positionering van het bouwvlak is nadrukkelijk rekening gehouden met een goede inpassing in de stedenbouwkundige structuur én het behoud van aanwezige beeldbepalende bomen (zie ook de uitgevoerde bomeninventarisatie in bijlage I van de toelichting van het bestemmingsplan). De Kuypersweg maakt deel uit van een dichtbebouwd woongebied in het groen, waarin zowel geschakelde als vrijstaande woningen gesitueerd zijn. Het bebouwingslint aan de zuidzijde van de Kuypersweg wordt met de nieuwbouw voortgezet en afgerond;
- In de directe omgeving is in 2003 sprake geweest van een vergelijkbaar initiatief ten aanzien van de gerealiseerde woning Kuypersweg 8. De betreffende grond functioneerde voorheen als tuin van het direct ten zuiden gelegen woonperceel Utrechtseweg 89;

Beslispunt 3. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist:

- Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Datum

28 april 2015

Kenmerk

135999

Pagina

4 van 6

zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015' is één zienswijze ingebracht. Dit heeft geleid tot een ondergeschikte wijziging van het plan (zie Argumenten). De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De indiener van de zienswijze is hier inmiddels al schriftelijk op gewezen. Daarnaast krijgt de indiener van de zienswijze, na de vaststelling van het bestemmingsplan, schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. Het digitale bestemmingsplan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend – en in theorie ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - in beroep bij de Raad van State.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het bestemmingsplan een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongelegenheden. Verder wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Datum

28 april 2015

Kenmerk

135999

Pagina

5 van 6

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kuypersweg 16, 2015'

Datum

28 april 2015

Kenmerk

135999

Pagina

6 van 6