



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
22300

Raad d.d.  
29-06-2016

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
17 mei 2016

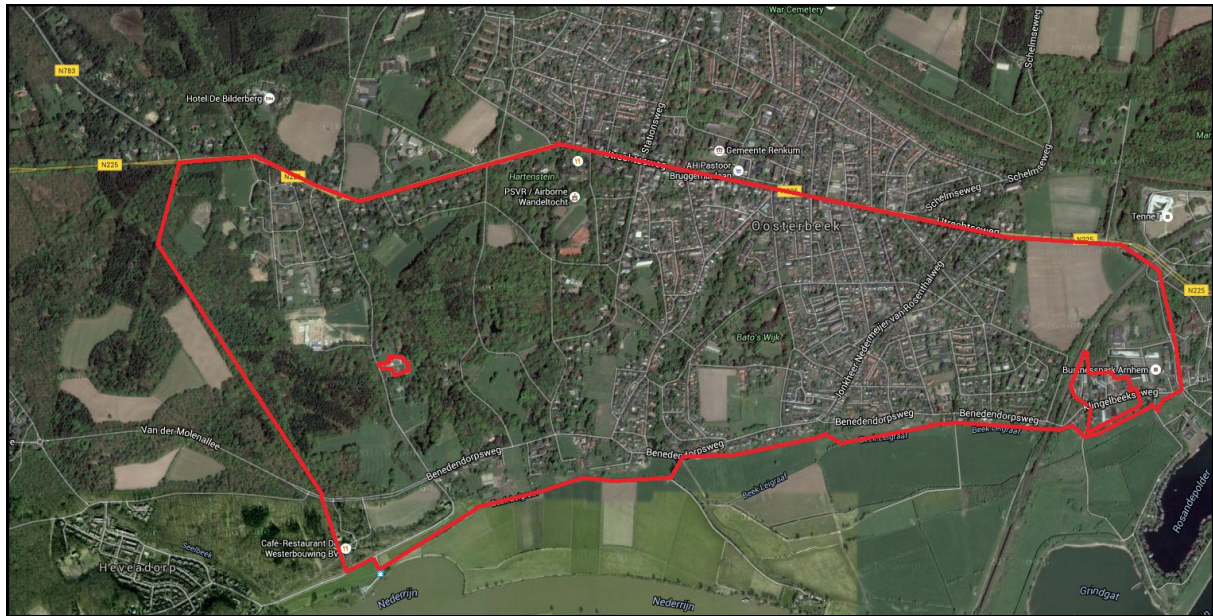
Onderwerp  
**vaststellen bestemmingsplan  
'Oosterbeek-Zuid 2016'**

### Geadviseerd besluit

- 1- In te stemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' gewijzigd vast te stellen;
- 3- Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen niet ouder te zijn dan tien jaar. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (door de gemeenteraad) binnen tien jaar. Daarom zijn en worden de verouderde bestemmingsplannen van de kernen binnen de gemeente herzien. Nu is het moment daar om de bestemmingsplannen voor het gebied Oosterbeek-Zuid te herzien. Het plangebied betreft globaal het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg, in het oosten de gemeentegrens met Arnhem, in het zuiden de tuinen van de woningen aan de Klingelbeekseweg en de Benededorpsweg tot en met de Veerweg en de Westerbouwing en in zuidwesten. De westelijke grens wordt gevormd door de Westerbouwing en de bossen ten noorden daarvan (dus de bossen ten westen van de Van Borsselenweg en het terrein Jan Pieter Heije) tot aan de kruising van de Italiaanseweg en de Utrechtseweg in het noordwesten. Zie de onderstaande afbeelding voor het plangebied.



Voor het grootste deel van het plangebied van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit plan is bijna tien jaar oud, wat de reden is om nu een nieuw bestemmingsplan te maken voor het zuiden van Oosterbeek. Gekozen is om een zo groot mogelijk gebied op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en om daarmee zo veel mogelijk bestaande bestemmingsplannen voor dat gebied te vervangen, ondanks dat enkele van die plannen nog relatief nieuw zijn, zoals 'Oosterbeek-Centrum 2015'. Daardoor wordt een bijna gebiedsdekkend bestemmingsplan gemaakt.

Twee gebieden in het zuiden van Oosterbeek zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze twee gebieden worden op korte termijn aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt. Deze plannen hebben een andere dynamiek dan het voorliggende beheerbestemmingsplan. Het betreffen de gebieden 'Bedrijventerrein Klingelbeekseweg' in het oosten van Oosterbeek en 'Tuin de Lage Oorsprong' in het westen van Oosterbeek.

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de in 2012, 2013, 2014 en 2015 vastgestelde (voornamelijk beheer-)bestemmingsplannen 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', 'Heveadorp 2012', 'Kievitsdel 2013', 'Doorwerth 2013', 'Renkum - Heelsum 2013', 'Oosterbeek-Noord 2014' en 'Oosterbeek-Centrum 2015'.

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouw- en gebruiksrechten over van de nu nog geldende bestemmingsplannen en het legt de feitelijke situatie vast. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor het uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen waren daarin soms te beperkend, zonder dat dat nodig was. Ook zijn geconstateerde omissies gecorrigeerd en aangepast in het voorliggende bestemmingsplan.

## Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

Datum

17 mei 2016

Kenmerk

22300

Pagina

2 van 15

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. De in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom niet van toepassing op dit plan.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten genomen zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreffen vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (nog niet geheel gerealiseerde) ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling', 'onthefing' of 'afwijking' is verleend. Voor de meeste van deze nieuwe ontwikkelingen is de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds afgerond. Het kan zijn dat tegen een enkele ontwikkeling nog een bezwaar of (hoger) beroepsprocedure loopt. In ieder geval heeft de gemeente de benodigde planologische procedures doorlopen en de benodigde vergunningen verleend, waardoor de gemeente achter die plannen staat. Daarom worden die plannen nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel juridisch afgerond of deels) kan gedacht worden aan vergunde functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen. Ook de nog niet (geheel) gerealiseerde woningbouwontwikkeling aan de Cornelis Koningstraat is, net als in de voorgaande onherroepelijke bestemmingsplannen 'Oosterbeek Centrum, herziening art. 30 WRO, 2008' en 'Oosterbeek-Centrum 2015' opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het laatste bestemmingsplan wordt nu overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning, worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Hier worden de gronden bestemd conform de huidige bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen voor het terrein van de voormalige boerderij aan de Geelkerkenkamp 18a-20, Hemelseberg 1 (terrein van Zinzia Zorggroep) en Jacobaweg 4 (Taxibedrijf Derksen).

Een kleinschalige verandering voor de locatie Utrechtseweg 62 (hoek Beukenlaan), Villa Rosande, is wel meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit perceel heeft nu de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Dit houdt in dat hier kantoren en woningen (circa 3) zijn toegestaan binnen het bestaande pand. Het pand had in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' de bestemming 'Kantoor', conform het toen bestaande gebruik. Echter in het voorgaande bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' had het perceel een woonbestemming, conform het toen bestaande gebruik (het pand is ook ooit als woning opgericht en heeft de uitstraling en vorm van een woning). de eigenaar van het pand heeft in 2014 gevraagd, mede vanwege deze geschiedenis en de slechte kantorenmarkt om de bestemming te verruimen, en dit mee te nemen bij de volgende bestemmingsplanherziening voor Oosterbeek-Zuid, waardoor ook wonen in het pand mogelijk is. Aan dit verzoek is nu meegewerkt.

Het beheergerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor iedereen maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de komende tien jaar. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan, net als de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, voldoende ruimte om aan de

## *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

achterzijde van woningen aanbouwen (wel tot een bepaalde diepte, oppervlakte en hoogte) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime op achtererven. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, waaraan tot nu toe altijd meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn diverse afwijkingen opgenomen zoals het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning (bijvoorbeeld: schone bedrijvigheid aan huis, drie generatiebenutting en mantelzorg aan huis). In het bestemmingsplan zijn ook enkele 'dubbelbestemmingen' opgenomen voor 'archeologie' en ter bescherming van de 'ondergrondse grondwaterstromen' (conform het vastgestelde gemeentelijke beleid).

## *Bestemmingsplannen en -regelingen overgenomen*

In het voorliggende bestemmingsplan is het op 26 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' nagenoeg ongewijzigd opgenomen. Ook de bestemmingsplannen 'Stenenkruis 14, 2015', 'Van Borsseleweg 4a, 2014', 'Jan Pieter Heije 2013' en 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' zijn nagenoeg ongewijzigd overgenomen. Dit geldt ook tot op zekere hoogte voor het bestemmingsplan 'De Hes-west 2011', zij het dat dit plan nog is opgesteld onder de verouderde digitale eisen. Inhoudelijk is dit plan ook nagenoeg ongewijzigd overgenomen, zij het dat sommige bestemmingen nu een net iets andere naam hebben gekregen ('Kantoor - 1' in plaats van 'Kantoor' en 'Groen - Park' in plaats van 'Groen').

Grofweg geldt dat hoe ouder de bestemmingsplannen zijn die het nieuwe bestemmingsplan actualiseert, hoe meer (kleine) aanpassingen zijn doorgevoerd. Dit komt dan met name door de huidige wetgeving (waaronder het vergunningvrij bouwen op achtererfgebieden) en daarin voorgeschreven wijze van bestemmen, de gemeentelijke standaardregels, maar ook soms de ligging van een bouwvlak of de hoogtes daarbinnen. Veelal komt dit laatste door omissies in het verleden maar ook doordat in de loop van de jaren diverse vergunningen verleend zijn waarbij is afgeweken van het toen geldende bestemmingsplan. Als laatste geldt dat ook nieuwe inzichten kunnen leiden tot kleine wijzigingen.

## *Oosterbeek-Zuid 2006*

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' hadden enkele percelen de algemene en ruime (restbestemming) 'Groene Ruimte'. De gronden in deze bestemming waren bestemd voor: 'tuinen, openbaar groen, waterpartijen (zoals vijvers en waterlopen), bos, parken, wandelpaden, instandhouding van cultuurhistorische waarden en landgoederen, bescherming van waardevolle houtopstanden en landbouw'. Binnen deze bestemming waren dus verschillende gebuiken toegestaan, van tuin (voor woningen) tot bos, park en landbouw (agraris). Dit bood weinig houvast en was soms te ruim bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is gekozen om deze algemene bestemming niet meer te gebruiken maar om nu per locatie een specifieke bestemming op te nemen die recht doet aan het bestaande gebruik. Dit is ook al gebeurd voor drie locaties met deze bestemming in het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'. Het ging daar om de volgende locaties:

- de tuin van het appartementencomplex Pietersbergseweg 'De Tafelberg' (deze locatie heeft de bestemming 'Tuin' gekregen);
- het particuliere terrein (agrarische en deels beboste perceel) aan de Jagerskamp 15 (deze locatie heeft de bestemming 'Groen - Park' gekregen met deels de aanduiding 'agraris');
- het weiland op de hoek van de Van Toulon van der Koogweg / Emmastraat (deze locatie heeft de bestemming 'Agraris' gekregen).

De overige locaties met de bestemming 'Groene Ruimte' in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' omgezet in meer specifieke bestemmingen. Het gaat globaal om de volgende locaties:

- de groenstrook met vijvers van De Gielenbeek (in het zuiden), bij De Dennenkamp. Deze locatie heeft nu de bestemming 'Groen - Park' en 'Water - Hoogste Ecologische Niveau' gekregen;

## *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

- de groenstrook (en tuinen van woningen) langs en de Zuiderbeek (met de vijvers), vanaf De Dam richting de Benedendorpsweg. Deze locatie heeft nu de bestemmingen 'Groen - Dalzone', in het noorden, 'Groen - Park', in het zuiden, en 'Water - Specifieke Ecologische Doelstelling' gekregen;
- de tuinen van en ten zuiden van de woningen aan de Geelkerkenkamp (even nummers 2-16). Deze locatie heeft conform het huidige gebruik deels (in het oosten) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en grotendeels de bestemming 'Tuin' gekregen (daar waar de gronden voor tuinen met kleine (vergunningvrije) gebouwen en bouwwerken wordt gebruikt). Hierbij is de oorspronkelijke grens van deze bestemming iets aangepast bij de tuinen van nummers 12, 14 en 14a, waarbij een kleine strook de bestemming 'Wonen' heeft gekregen (conform de feitelijke situatie met gebouwde bijgebouwen ter plaatse);
- diverse percelen ten zuiden van de Benedendorpsweg (vanaf de kruising met de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg tot aan de spoorlijn Arnhem - Nijmegen). Hieronder valt ook het waterwingebied van Vitens aan de Benedendorpsweg 42. Deze locaties hebben nu de bestemming 'Agrarische met waarden' - Landschap' (met de aanduiding 'volkstuin'), de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (met de aanduiding waterwingebied, ter plaatse van de eigendom van Vitens) en de bestemming 'Tuin' (met de aanduiding 'landschap'). In al deze bestemmingen staat de bescherming van de landschapswaarden (zijnde de openheid en doorzichten) en de morfologie voorop.

### *Buitengebied, (correctieve) herziening 2008*

Met name het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' bevatte veel onjuistheden. Dit komt omdat ten eerste het plan gebaseerd is op en een herziening / aanpassing betreft van het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' dat in 2001 is vastgesteld en medio 2000 is opgesteld. Daardoor is het plan in grote lijnen gebaseerd op gegevens van circa 16 jaar geleden. Als tweede komt dit door het schaalniveau (1:5000) van dat bestemmingsplan en doordat een slechte ondergrond (niet kadastraal) is gebruikt. Hierdoor liggen vele bestemmingen (zoals bouwvlakken, verkeersbestemmingen en dergelijke) in dat bestemmingsplan (deels) niet op de juiste plaats. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 gecorrigeerd. Voor de locatie Hemelse Berg 1 (eigendom van Zinzia Zorggroep) is de bestemming en ligging van die bestemming iets aangepast ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' was opgenomen. Het terrein had voorheen de bestemming 'gast- en verpleeginrichting' en nu 'Maatschappelijk - Zorginstelling 2'. Qua toegestaan gebruik is er niet veel veranderd, ook niet qua maximaal te bebouwen oppervlak. Wel qua ligging en grootte van het bouwvlak. Voorheen was een groot bouwvlak opgenomen, deels over de bestaande bossen (Gelders NatuurNetwerk), met daarin een maximaal bebouwingspercentage. Nu is het bouwvlak verkleind, maar de toegestane bebouwen oppervlakte is gelijk gebleven. Het bouwvlak ligt nu alleen nog op de locatie waar tot circa 2004 het voormalige verzorgingshuis stond. Dit is met ruggespraak gebeurd met de (ruimtelijk) woordvoerder van Zinzia. Hiermee is het bouwrecht behouden gebleven, waardoor er geen planschade is ontstaan, maar kan niet overal meer gebouwd worden.

### *Wijzigingsbevoegdheid en uit te werken woonbestemming*

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een woning in de voortuin van de woning aan de Kneppelhoutweg 14a. Deze wijzigingsbevoegdheid is nu weer overgenomen. Dit omdat de eigenaar nog steeds de woning wil bouwen en er ruimtelijk geen argumenten zijn om dit niet toe te staan.

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was ook een uit te werken woonbestemming opgenomen in het gebied achter de woningen aan de zuidzijde van de Bato'sweg (onevennummers 17-33), Engelenhof 4 en 5, het Kerkeland (onevennummers 3-45), en de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg (onevennummers 81-85). Ook deze uit te werken woonbestemming is overgenomen. Mede ook omdat de eigenaar van een groot gedeelte van dat gebied (Bato'sweg 17) in 2015 plannen had gemaakt / heeft om, binnen het gebied en op zijn eigendom (project Eibershof) circa acht woningen te bouwen. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was geen maximum aantal woningen opgenomen in deze uit te werken woonbestemming. Uit de toelichting van het

### *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

daarvoor geldende bestemmingsplan voor de Rosandehoogte stond dat hier circa 20 woningen gepland waren. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is nu wel een maximum aantal woningen opgenomen binnen de uit te werken woonbestemming, namelijk 16. Dit is een aantal wat als maximaal passend gezien kan worden in dit gebied, mede ook gerelateerd aan de plannen van de eigenaar van Bato'sweg 17.

In het, vanuit de Wet ruimtelijke ordening geredeneerd, relatief kort geleden (circa 5 jaar) vastgesteld bestemmingsplan 'De Hes-west 2011' is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een bestemmingsplan geldt namelijk voor maximaal 10 jaar. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

### *Beschermd dorpsgezicht*

De in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' opgenomen dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' (niet zijnde de wettelijke regeling hierover) is, net als in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015', niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dit omdat deze regeling geen toegevoegde waarde had en heeft en een onnodige regeldruk betekende. Die regeldruk bestond uit een aanlegvergunningstelsel voor diverse (graaf)werkzaamheden in tuinen van woningen, terwijl bijna al die handelingen inmiddels vergunningvrij zijn en die werkzaamheden nooit zijn geweigerd. De door de gemeente ooit opgestelde 'beschermd dorpsgezichten' (Weverstraat-Noord en Weverstraat -Zuid) betroffen feitelijk een inventarisatiedocument over de ontstaansgeschiedenis van het centrum van Oosterbeek en de karakteristieke onderdelen van dat gebied en is gebruikt als sturend document voor de wijze van bestemmen in de bestemmingsplannen 'Oosterbeek Centrum' uit 2005 en 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Die beschermende wijze van bestemmen op basis van dat het door de gemeente vastgestelde 'beschermd dorpsgezicht' is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen en daarmee zijn de structuurbepalende elementen en structuren van het centrum nog steeds vastgelegd. In het beschermd dorpsgezicht waren diverse panden als karakteristieke panden bestemd. Dat is wel overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee wordt voorkomen dat deze panden zonder vergunning gesloopt kunnen worden.

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' in september 2015 is door de raadscommissie Leefomgeving het volgende opgemerkt over de aanwijzingsbesluiten 'beschermd dorpsgezicht' en de vervallen dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' in het bestemmingsplan:

Uit verslag raadscommissie Leefomgeving 15 september 2015

### **Bestemmingsplan Oosterbeek Centrum 2015.**

De commissie dient advies uit te brengen aan de raad over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Wanneer de raad akkoord gaat met het geadviseerd besluit krijgt Oosterbeek-Centrum een geactualiseerd bestemmingsplan, waarmee het aangepast is aan de huidige wetgeving en de huidige landelijke en gemeentelijke standaarden.

Woordvoerders in eerste termijn: dhr. Kraak (D66), mw. De Groot (GL), mw. Miltenburg (PvdA), mw. Nijeboer (PRD), mw. Pols (RZS), mw. Braam (CDA), dhr. Den Burger (VVD).

VVD heeft vragen over het begrip "beschermd dorpsgezicht". In een beheersgericht plan zou dit moeten worden genoemd en het is nergens terug te vinden. Als het instrument niet functioneert, geef dat dan aan en laat het dan los.

Wethouder Verstand reageert op de eerste termijn (...).

De term beschermd dorpsgezicht wordt toegelicht door beleidsambtenaar Arjen Ruiten. Conclusie is

### *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

dat het niet werkt. Het heeft geen toegevoegde waarde en dan hoef je dat gebied ook niet als zodanig aan te geven. College kan het intrekken, maar het is niet ter discussie geweest in het college. We hebben het niet genoemd maar we hebben wel meer dingen niet genoemd in het BP.

Wethouder Verstand vat samen. Instrument is niet bruikbaar en het college had wellicht aandacht moeten besteden aan veranderingen in het BP. In de toekomst vraagt hij hier aandacht voor.

**Advies:**

Sterstuk

**Aktie:**

Wethouder kijkt kritisch naar instrument "Beschermd dorpsgezicht". (...)

Mede hierom heeft het college op 16 mei besloten de aanwijzingsbesluiten 'beschermd dorpsgezicht' 'Weverstraat-noord' en 'Weverstraat-zuid' in te trekken.

## Beoogd effect

Het bestemmingsplan betreft het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen voor het zuiden van Oosterbeek, ten zuiden van de Utrechtseweg, het aanpassen aan de huidige wetgeving en de huidige landelijke en gemeentelijke standaarden. Verder wordt met dit bestemmingsplan gezorgd dat het bestemmingsplan actueel, rechtszeker en flexibel genoeg is om de komende tien jaar te kunnen gebruiken als ruimtelijk kader.

## Kader

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vormt de grondslag voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de activiteit bouwen. In de toelichting staat de achtergrond van, en gemaakte keuzes in, het bestemmingsplan beschreven. Ook staat hier beschreven hoe het plan zich verhoudt tot wetgeving, beleid en de milieusituatie. In de toelichting staat daarnaast ook hoe is omgegaan met inspraak, waaronder de reactie op de zienswijzen en de aanpassingen die dat heeft opgeleverd in het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

De regels (vroeger ook 'voorschriften' genoemd) en de verbeelding (vroeger ook wel 'plankaart' genoemd) zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding staat aangegeven welke bestemming de gronden hebben en soms hoe hoog gebouwd mag worden. In de regels staat per bestemming beschreven wat binnen die bestemming is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de regels zijn ook begripsbepalingen, de wijze van meten en enkele algemene regels opgenomen. Om te weten te komen wat op een bepaalde locatie is toegestaan dienen de verbeelding en de regels in samenhang gelezen te worden.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door iedereen zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

### Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan door u moet zijn vastgesteld binnen tien jaar. De sanctie hierop is dat in het plangebied van het dan verouderde bestemmingsplan geen bouwleges geheven mogen na de tienjaarstermijn tot het moment waarop het bestemmingsplan alsnog is vastgesteld. Het oudste nog geldende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Oosterbeek Zuid 2006. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2006 vastgesteld. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016 uiterlijk in de raadsvergadering van juni 2016 door u vastgesteld moet zijn.

## Argumenten

**Ad. 1-, 2- en 3-** Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' vast te stellen om de volgende redenen:

- De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (door de gemeenteraad) binnen tien jaar. De sanctie hierop is dat in het plangebied van het dan verouderde bestemmingsplan geen bouwleges geheven mogen na de tienjaarstermijn tot het moment waarop het bestemmingsplan alsnog is vastgesteld. Het oudste nog geldende bestemmingsplan voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2006 vastgesteld. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid-2016' voor die datum, dus in de raadsvergadering van juni 2016 vastgesteld moet zijn.
- Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Er worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande functies en bouwrechten (uit de nu nog geldende bestemmingsplannen) worden vastgelegd en geactualiseerd naar de huidige inzichten en de huidige wetgeving. Ook recent ontwikkelde plannen, dat wil zeggen plannen waarvoor inmiddels een vrijstelling / ontheffing of afwijking en/of een (omgevings)vergunning is verleend zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.
- Nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden.

## **Ad. 1-/2- Zienswijzen en als gevolg daarvan doorgevoerde wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' heeft vanaf 17 februari 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 29 maart 2016, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen samen leiden tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan. Hierna treft u de samenvatting van de aanpassingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aan. In hoofdstuk 6.2 en 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staan deze ook vermeld tezamen met de uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de gehele reactie daarop. Daar is ook uitgelegd waarom een zienswijze wel of niet tot een aanpassing heeft geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen. Voor de duidelijkheid is deze reactienota ook als losse bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (met dien verstande dat zienswijze 1 en 8 niet tot aanpassingen hebben geleid):

## **Naar aanleiding van zienswijze 2 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

### *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'



- ÿ in de regels van artikel 5.6 (afwijkingen van de gebruiksregels in de bestemming Bedrijf) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' met een afwijking van het bestemmingsplan ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt kunnen worden. Het volgende is nu opgenomen;
- ÿ in de regels van artikel 5.4.1 onder b. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is de oppervlakte van kassen buiten het bouwvlak die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden, vergroot van 200 m<sup>2</sup> naar 500 m;
- ÿ in de regels van artikel 5.4.1 onder d. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'hovenier' die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden vergroot van 5 meter naar 6 meter;
- ÿ in de regels van artikel 5.4.1 (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is een artikel toegevoegd waarmee de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'hovenier' met een afwijking kan worden verhoogd naar maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 9,5 meter.

### **Naar aanleiding van zienswijze 3 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- ÿ De bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' en de functieaanduiding 'wonen' zijn voor het perceel aan de Klingelbeekseweg 69 vervallen en zijn vervangen door de bestemmingen 'Wonen' voor de twee woongebouwen en 'Tuin' voor het overige gedeelte.

### **Naar aanleiding van zienswijze 4 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- ÿ toevoeging in artikel 1 van de regels van de begrippen 'paardenbak' en 'paddock';
- ÿ op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' met een bijbehorende regeling voor hekwerken in de regels;
- ÿ op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' met een bijbehorende regeling voor keermuren in de regels;
- ÿ het iets verschuiven van het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande keermuur bij de bedrijfswoning zodanig dat de keermuur binnen het bouwvlak met die aanduiding komt te liggen;
- ÿ in de regels van artikel 4 opnemen dat binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelegen binnen de aanduiding 'paardenhouderij' een enkele keermuur is toegestaan;
- ÿ het iets vergroten van de aanduiding 'weg' ter plaatse van de twee parkeerplaatsen ten noorden van de bedrijfswoning;
- ÿ op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'tuin' ter plaatse van de tuin ten dienste van en naast de bedrijfswoning;
- ÿ in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' het gebruik als tuin ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan maar zonder bouwwerken;
- ÿ in de regels van artikel 4 opnemen dat per plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ondergeschikte overnachting (in duur van de overnachting per groom) door tegelijkertijd maximaal 12 medewerkers (grooms) is toegestaan. Zelfstandige bewoning door grooms is niet toegestaan.

### **Naar aanleiding van zienswijze 5 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- ÿ het toegestane gebruik in de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad' is verduidelijkt, namelijk het gebruik als 'zwembad' (in het zomerseizoen) en voor het geven van bijvoorbeeld rondleidingen en bezichtigingen.
- ÿ het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' voor de woning aan de Van Borsselenweg 36.

### **Naar aanleiding van zienswijze 6 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

*Datum*

17 mei 2016

*Kenmerk*

22300

*Pagina*

9 van 15

- ÿ op de verbeelding is de aanduiding 'atelier' opgenomen ter plaatse van het bestaande gebouwtje op het perceel Rozenpad 2a met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- ÿ in de regels van artikel 34 ('Wonen') is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een gebouw is toegestaan met een gebruik als atelier en/of tuinhuis. Het gebruik als (zelfstandige)woning is niet toegestaan. Er mag hier dus niet gewoond worden.

#### **Naar aanleiding van zienswijze 7 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' verkleind. Deze ligt nu alleen nog in het noorden over een diepte van circa 7,5 meter. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' toegevoegd en opgenomen voor het deel waar de vorige aanduiding niet was opgenomen. In dat deel is en was geen kuilvoer toegestaan. Tevens is deze aanduiding nu langs de westrand van het terrein aan de Benedendorpsweg 29 opgenomen. In de regels van het overgebleven deel met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is nu het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt.*

#### **Naar aanleiding van zienswijze 9 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- ÿ in de regels is het begrip 'cultuurhistorische waarden' iets aangepast. Ook is bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' toegevoegd dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.
- ÿ in de regels is aan het begrip 'landschapswaarden' iets aangepast;
- ÿ in de regels is het begrip 'morfologie' toegevoegd;
- ÿ in de regels is het begrip 'agrarisch gebruik' iets aangepast;
- ÿ artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is iets aangepast;
- ÿ in de regels van artikel 4.1, lid c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen).'*
- ÿ in artikel 17.1 (Groen - Park) is het volgende toegevoegd: *de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.*
- ÿ in artikel 17 (Groen - Park) is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verlaagd van 4 naar 3 meter. in de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' is toegevoegd dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is en dat buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
- ÿ in de regels van de bestemming 'Groen - Dalzone' is toegevoegd dat keermuren niet zijn toegestaan. Slechts met een afwijking kan voor bijzondere situaties een keermuur van maximaal 1 meter worden toegestaan. Verder is de afwijkingsmogelijkheid om overige bouwwerken tot maximaal 4 meter toe te kunnen staan weggehaald.

#### **Naar aanleiding van zienswijze 10 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:**

- in de regels is het begrip 'openheid' toegevoegd;
- de circa 5 meer brede groenstrook (met bomen) langs de Benedendorpsweg krijgt de bestemming 'Groen' in plaats van 'Agrarisch met waarden 'Landschap';
- de tekst in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - beschermingszone niet waterdoorlatende lagen' is iets aangepast.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

Datum

17 mei 2016

Kenmerk

22300

Pagina

10 van 15

- in de regels is het begrip 'agrarisch gebruik' is iets aangepast.
- in artikel 4 is aangegeven dat de landschapswaarden en dergelijke niet gelden ter plaatse van de aanduiding 'weg' bij Geelkerkenkamp 18a-20 (want het terrein is bebouwd en begroeid). Ter plaatse van deze aanduiding zijn ook iets hogere erfscheidingen en sleufsilos toegestaan.

## **Ad. 2- Ambtshalve wijzigingen:**

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het betreft relatief kleine wijzigingen. Hierna worden de wijzigingen genoemd. Deze staan ook vermeld in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

### Toelichting

- enkele tik- en taalfouten zijn weggehaald en op sommige plaatsen is de tekst in de toelichting is aangevuld en verduidelijkt.
- bij de beschrijving van de bestemmingen (hoofdstuk 5) zijn enkele kleine toevoegingen / verduidelijkingen opgenomen.
- Hoofdstuk 4.7 Water is voor wat betreft het provinciale beleid voor water aangepast.

### Regels

- In artikel 36.4 'Leiding - Gas' stond een verschrijving. In het ontwerpbestemmingsplan stond het woord 'hoogspanningsleiding'. Dit is nu aangepast in 'aardgastransportleiding'.
- In de regels van 'Sport' is in artikel 26.2.2 (bouwwerken, geen bouwwerken zijnde) de tekst aangepast voor wat betreft de hoogte van lichtmasten. Hier is de tekst aangepast van '*de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mag bedragen*' in '*de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' maximaal 8 meter mag bedragen*'. Zie ook de aanpassing bij de 'Verbeelding'.
- Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel dat al meer dan 30 jaar geen relatie heeft met de twee genoemde woningen. Hier staat ook al die tijd een klein (bij)gebouw. Het gebouw valt onder het overgangsrecht. Nu het terrein niet bij een woning hoort is er ook geen sprake van een bijgebouw. Het gebouw kan niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden en dient daardoor een passende bestemming te krijgen. In overleg met de eigenaar en conform toezeggingen in het verleden is het gebruik als atelier en tuinhuis bij de zelfstandige tuin toegestaan. Daarom heeft het gebouw de aanduiding 'atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen'. Dit is ook zo op de verbeelding aangepast. Dit is ook naar aanleiding van zienswijze 6 aangepast. Ter plaatse is, conform besluiten uit het verleden, geen (zelfstandige) woning toegestaan. Wonen in het gebouw is dus uitgesloten.
- Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd. Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen in de regels en verbeelding. Dit is ook zo aangepast op de verbeelding.
- In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd. Daarnaast is duidelijk gemaakt dat net als in een bouwvlak ook binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van het terrein aan de Geelkerkenkamp 18a-20 geen cultuurhistorische en landschapswaarden gelden. Dit omdat het terrein daar bebouwd, verhard en begroeid is.
- In de regels van de bestemming 'Verkeer' is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' *uitsluitend het volgende is toegestaan: een onverhard dan wel halfverhard parkeerterrein / parkeervoorzieningen toegestaan met minimaal 12 parkeerplaatsen en met*

### Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

*een diepte van minimaal 5,5 meter en een breedte van minimaal 2,5 meter per parkeerplaats; en groenvoorzieningen en bos met een minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.*

- In de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Naar aanleiding van zienswijze 10 is dit ook aangepast.

## Verbeelding

- Geconstateerd is dat bij een heel aantal woningen de opgenomen hoogtes niet klopten of niet waren opgenomen op de verbeelding. Dit is gecorrigeerd. Het gaat om onder andere de woningen aan de Van Borsseleweg 32, 32a, 34, 36, Benedendorpsweg 152 en 154, Fangmanweg 12-66 en Veerweg 5;
- Geconstateerd is dat enkele bouwvlakken niet geheel juist waren neergelegd. Dit is aangepast. Het gaat om onder andere de woningen aan de Benedendorpsweg 156 en 158, Weverstraat 140 en Fangmanweg 12-66.
- Geconstateerd is dat de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' bij de percelen van Geelkerkenkamp 2 tot en met 10 niet gelijk is gelegd aan de lijn / grens tussen bestemmingen 'Achtererf' en 'Groene ruimte' in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit is gecorrigeerd, dat wil zeggen dat daar een smalle strook grond op de verbeelding uit de bestemming 'Wonen' is weggehaald en de bestemming 'Tuin' heeft gekregen.
- In de bestemming 'Sport' bij sportpark Hartenstein is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' opgenomen voor de zuidelijke tennisbanen. Binnen dit gebied zijn alleen lichtmasten tot 8 meter toegestaan. Dit is conform de feitelijke situatie en conform gemaakte afspraken tussen de tennisvereniging en omwonenden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat lichtmasten tot 15 meter toegestaan zijn en dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mochten zijn. Dit klopt echter niet met de feitelijke situatie, want de beperking was alleen bedoeld voor de zuidelijke tennisbanen. De noordelijke tennisbanen hebben veel hogere lichtmasten. Met het opnemen van de aanduiding is dit nu op een juiste wijze geregeld.
- Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel met een gebouw dat al meer dan 30 jaar geen relatie heeft met de twee genoemde woningen. Het gebouw heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen'. Dit is ook zo in de regels aangepast (zie ook de ambtshalve aanpassing bij de regels en zie ook de reactie op zienswijze 6).
- In het bouwvlak van de woning aan de Benedendorpsweg 158 ontbrak een aanduiding voor het maximum aantal woningen. Dit is nu toegevoegd.
- In het bouwvlak van de woningen Kneppelhoutweg 20 en 22 stond de aanduiding voor maximaal één woning. Dit is nu aangepast naar twee woningen.
- Naast de woning aan het Dennenoordpark 1, en op het perceel van die woning, ligt een planologisch recht voor de bouw van een nieuwe woning. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter in het voorheen geldende bestemmingsplan was het bouwvlak niet concreet begrensd. Conform de huidige systematiek van bestemmen is dat nu wel gedaan. In overleg met de eigenaar van het perceel is het bouwvlak nu iets aangepast conform een bouwplan uit 2010 van de eigenaar. Concreet houdt dit in dat het bouwvlak minder diep is geworden maar wel iets breder aan de straat.
- Bij Utrechtseweg 62 is het lage deel van het bouwvlak aan de zuid- en oostzijde met 1 meter verkort. Dit geldt ook voor de aanduiding 'parkeergarage'.
- Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd. Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen. Dit is ook in de regels zo opgenomen.

## *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

- Het Lukassenpad achter de woningen aan de Annastraat 6 en 4 zou, conform afspraken uit het verleden, bij de herinrichting / verschuiving van het Lukassenpad verkocht worden aan de eigenaren van de percelen aan de Annastraat 4 en 6. Vooruitlopend daarop hadden het Lukassenpad voor dat gedeelte al in 2008 een woonbestemming gekregen. Recent is een deel van de grond verkocht aan Annastraat 6. Annastraat 4 heeft alsnog afgezien van de aankoop, waardoor dat deel van het pad eigendom blijft van de gemeente en onderdeel blijft uitmaken van het Lukassenpad. Daarom krijgt dat deel nu weer de bestemming 'Verkeer'.
- Het pand aan de Lukassenpad 1c blijkt ten onrechte de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'religie' te hebben gekregen. Dit pand is al vele jaren een woning en heeft geen maatschappelijke functie. Daarom heeft het pand de bestemming 'Wonen' voor maximaal één woning gekregen.
- Langs de van Borsseleweg is een kleine strook toegevoegd aan het plangebied met de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'parkeerterrein' voor het realiseren van maximaal 12 onverharde / halfverharde parkeerplaatsen.
- Bij de woning aan de Veerweg 5 is in 2002 met een vergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan een bijgebouw gebouwd met een hogere bouwhoogte (circa 7 meter) dan de standaardregel voor bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' toestaat. Daarmee zou het gebouw qua maatvoering onder het overgangsrecht vallen. Dat is niet de bedoeling. Daarom heeft het bijgebouw nu de aanduiding 'bijgebouwen' gekregen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.
- Aan het pad tussen de Molenweg en Beukenlaan (het pad in het verlengde van de Jacobaweg) ligt achter de woningen Molenweg 22 en Beukenlaan 17 een nutsgebouw. Dit was niet zo bestemd in het ontwerpbestemmingsplan (en het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'). Het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen met een bouwvlak en bouwhoogte van 4 meter. Het terrein tussen het pad en het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Verkeer' gekregen.
- Ter plaatse van Van Borsseleweg 39 is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen met een bijbehorende regeling voor hekwerken in de regels (zie ook zienswijze 4);

### **Ad. 3- Geen exploitatieplan:**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

### **Kanttelingen**

Het plan legt de bestaande en vergunde situatie vast met een vertaling naar de huidige standaardwijze van bestemmen. De reactie op de zienswijzen geeft duidelijk aan wat wel en niet is overgenomen uit de zienswijzen en wat dus wel en niet aangepast wordt. Dat er zienswijzen zijn ingediend houdt niet in dat het bestemmingsplan niet als zodanig vastgesteld kan worden.

### **Draagvlak**

Het bestemmingsplan betreft een herziening / actualisering van de bestaande bestemmingsplannen. Het betreft dus een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en bestaande bouwrechten worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwbouw mogelijk. Het bestemmingsplan actualiseert de geldende planologische regeling aan de nieuwe wetgeving en

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

*Datum*

17 mei 2016

*Kenmerk*

22300

*Pagina*

13 van 15

huidige inzichten. Aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan ten opzichte van de nu nog geldende oude bestemmingsplannen was de verwachting dat er niet veel zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend zouden worden. Dit klopt aangezien er relatief weinig zienswijzen (tien) zienswijzen zijn ingediend.

Bijna alle zienswijzen hebben betrekking op het eigen perceel van de reclamanten en/of de directe omgeving van reclamanten. De zienswijze van Vijf Dorpen in 't Groen heeft betrekking op meerdere gebieden in het plangebied en de regels/toelichting in het algemeen van het bestemmingsplan.

## Aanpak/Uitvoering

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen in principe alleen indieners van de zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

## Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. De indieners van een zienswijze hebben inmiddels al de conceptreactie op de zienswijzen ontvangen. Het vast te stellen bestemmingsplan is tot uw besluit voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl). De indieners van een zienswijze zijn hier inmiddels al schriftelijk op gewezen. De indieners van een zienswijze krijgen daarnaast, na de vaststelling van het bestemmingsplan, schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website (via onze webviewer) en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Een analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

### *Voorafgaande communicatie:*

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de Hoog en Laag, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' heeft vanaf woensdag 17 februari 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 29 maart 2016 ter inzage gelegen.

## Financiële consequenties

Het opstellen van de actualisatie van dit bestemmingsplan past binnen het reguliere budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente.

## Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen kunnen belanghebbenden, ook wanneer zij geen zienswijze hebben ingediend, in beroep.

## WMO-aspecten

### *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

De actualisatie van een bestemmingsplan (in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan) heeft geen directe gevolgen voor WMO-aspecten. Echter, het nieuwe bestemmingsplan geeft, net als de in 2012-2015 vastgestelde nieuwe bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, iets meer bouw- en gebruiksruimte voor de eigen woning. Ook zijn er enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen, zoals mogelijkheden voor mantelzorgwoningen bij een woning. Hierdoor draagt het bestemmingsplan indirect wel bij tot WMO-aspecten.

## Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een (actualisatie van een) bestemmingsplan.

## Effect op vermindering regeldruk

De actualisatie van een bestemmingsplan (in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan) heeft geen directe gevolgen voor het verminderen van de regeldruk. Echter, het nieuwe bestemmingsplan geeft, net als de in 2012-2015 vastgestelde nieuwe bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, iets meer bouw- en gebruiksruimte voor de eigen woning. Hierdoor is iets minder snel een vergunning nodig en is iets meer vergunningvrij op te richten. Hierdoor draagt het bestemmingsplan indirect wel bij tot het (iets) verminderen van de regeldruk.

## Alternatieven

Geen reële. U bent verplicht om oude bestemmingsplannen te herzien / actualiseren binnen tien jaar na vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Anderzijds zou eventueel anders gereageerd kunnen worden op de zienswijzen met eventueel andere aanpassingen van de betreffende delen van het bestemmingsplan, hoewel daar geen aanleiding toe bestaat.

## Bijlagen:

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016";
- Verbeeldingen / plankaarten van het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016";
- Reactienota zienswijzen;
- Originele zienswijzen.

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

*Datum*

17 mei 2016

*Kenmerk*

22300

*Pagina*

15 van 15