



Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
41513

Raad d.d.
19 april 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Stellers
A.N. (Arjen) Broekstra & A. (Arjen) Ruiten

Datum
7 maart 2017

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en
beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp
18a-20**

Geadviseerd besluit

A. Bestemmingsplan

- 1- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' gewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het 'Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20' ongewijzigd vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Aan de Geelkerkenkamp 18a-20 is lange tijd de melkrundveehouderij Hooijer gevestigd geweest. Vanaf omstreeks 2006 zijn er met de toenmalige eigenaar, dhr. Hooijer, ambtelijke gesprekken gevoerd over de mogelijkheden voor een nieuwe invulling in het geval er geen agrarische opvolging kon worden gevonden. Een principeplan voor nieuwbouw van een aantal woningen aan de Geelkerkenkamp als voortzetting van het bebouwingslint een flink stuk richting de Ploegseweg is afgewezen. De gezamenlijke zoektocht naar een agrarisch bedrijf dat de locatie wilde overnemen is ondanks enkele gesprekken met geïnteresseerden niet geslaagd.

Na een aantal jaren van afnemende agrarische activiteiten heeft Hooijer de gronden in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar en initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan. Deze initiatiefnemer is voornemens om met zijn gezin op de locatie te wonen. Het plan is om het bebouwde agrarische erf om te vormen naar een woonerf met een ensemble van drie zelfstandige woningen. Een groot deel van de bestaande bedrijfsgebouwen inclusief de twee dienstwoningen zullen daartoe gesloopt worden. Ook de aanwezige kuilplaten, erfverhardingen en (deels landschapontsierende) aanplant zullen worden verwijderd. Het overige deel van het perceel, de omliggende akker- en weidegronden, blijft behouden voor agrarische gebruiksvormen en landschapsherstel- en -versterking en valt dan ook buiten de plancontour van het voorliggende bestemmingsplan (*zie afbeelding 1*). Naast de functieverandering naar wonen, wil de eigenaar de ruimtelijke kwaliteit van het gehele perceel verbeteren door onder meer een passende groene

erfafscheiding te realiseren en door het aanbrengen van een brede, laagblijvende bloemrijke akkerrand.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

2 van 17



Afbeelding 1: begrenzing agrarisch perceel Geelkerkenkamp 18a-20 (blauw) en contour plangebied ontwerpbestemmingsplan (oranje).



Afbeelding 2: luchtfoto bestaande situatie Geelkerkenkamp 18a-20

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

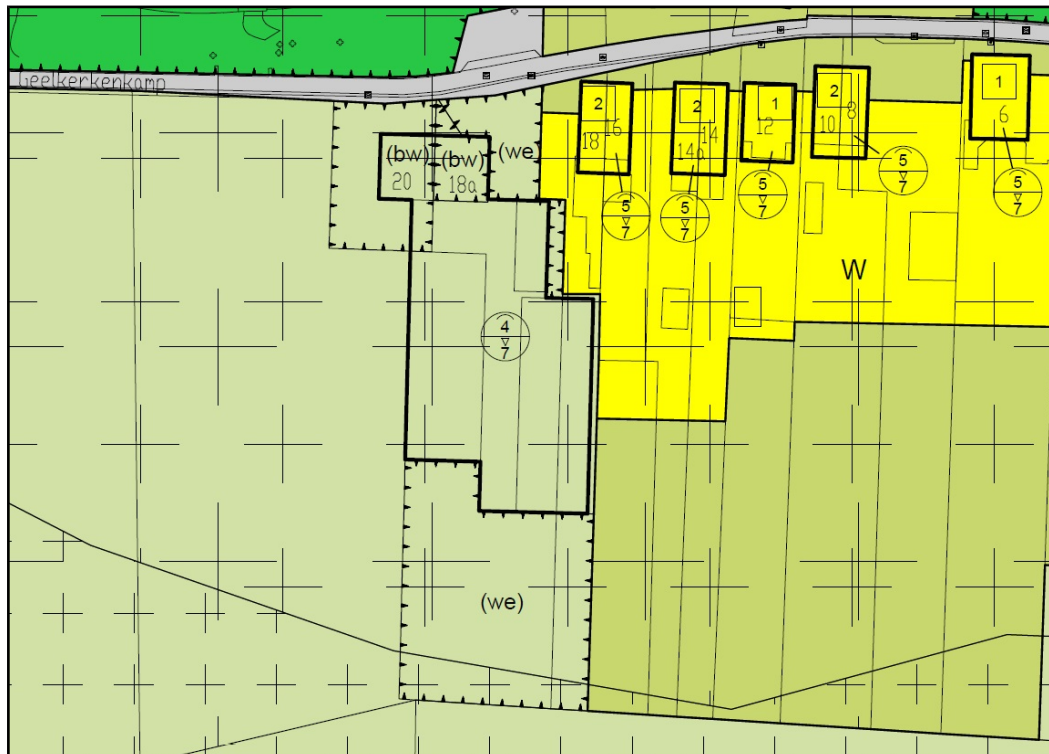
7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

3 van 17



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding 'Oosterbeek-Zuid 2016'

Bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan herzielt een deel van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (zie afbeelding 3). De planlocatie heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Ter plaatse van de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen dat voor 100% bebouwd mag worden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De twee bedrijfswoningen met tuin zijn als zodanig aangeduid '(bw)'. Aan zowel de noord- als zuidzijde van het bouwvlak is de aanduiding 'weg' opgenomen '(we)'. Hierbinnen zijn agrarische bebouwing toegestaan zoals verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de westzijde ligt, buiten het bouwvlak en de aanduiding 'weg', nog een deel van de feitelijke tuin van de bedrijfswoning en liggen nog betonplaten. Deze zijn abusievelijk niet opgenomen in een passende bestemmingsplanregeling en vallen daarmee onder het overgangsrecht.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

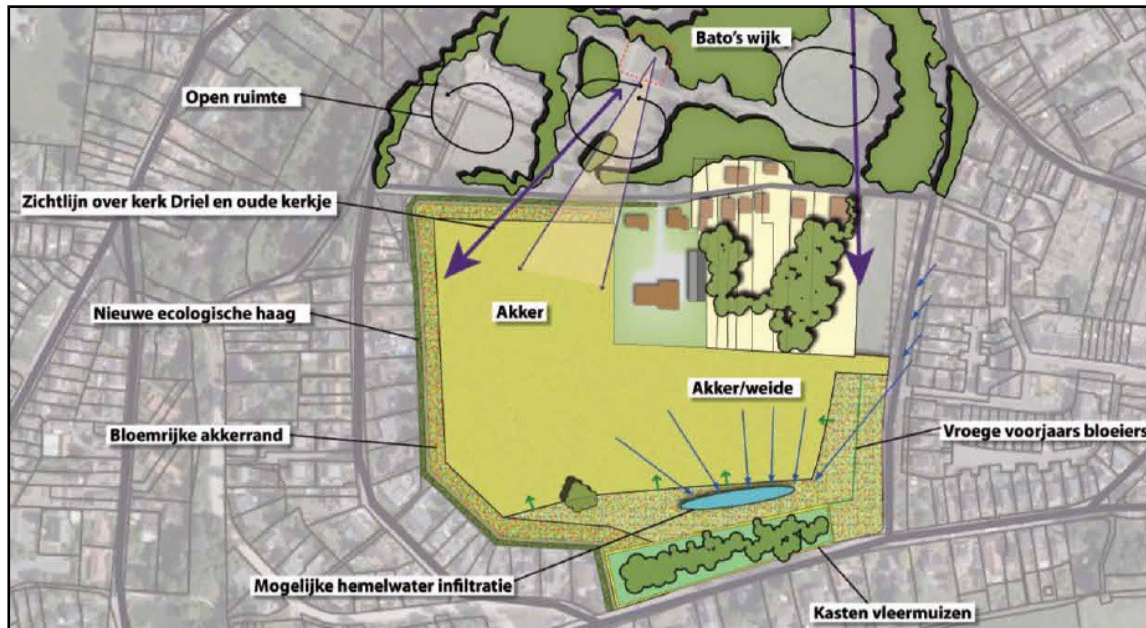
7 maart 2017

Kenmerk

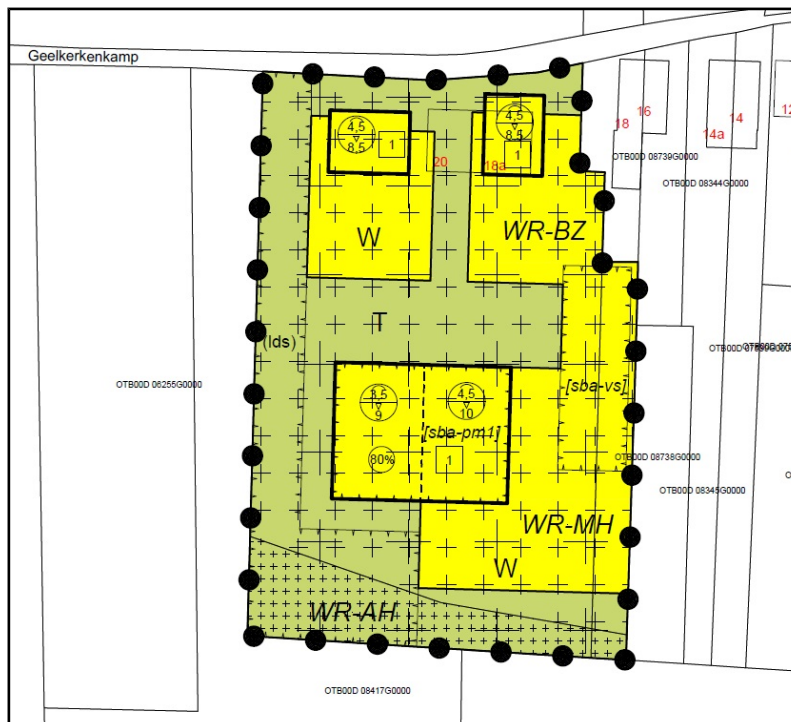
41513

Pagina

4 van 17



Afbeelding 4: Verkavelingsplan woningen en maatregelen landschapsinrichting (indicatief)



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'

Bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'

Het voorliggende bestemmingsplan beslaat de gronden waar de agrarische bedrijfslocatie wordt beëindigd en waar de drie nieuwe woningen met tuinen worden voorzien (zie afbeelding 5). De overige omringende agrarische gronden maken geen deel uit van dit bestemmingsplan; het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat op die gronden mogelijkheden ontstaan voor woningbouw of nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan regelt de bouwmogelijkheden van de drie woningen en het gebruik en inrichting van de omliggende tuinen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum
7 maart 2017

Kenmerk
41513

Pagina
5 van 17

De omvang van de bouwvlakken van de twee woningen aan de Geelkerkenkamp zijn afgestemd op die van de naastgelegen woningen in het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak van de zuidelijke woning, het hoofdgebouw in het ensemble, mag voor maximaal 80% bebouwd worden. De reden hiervoor is om enige flexibiliteit te bieden voor de definitieve positionering van de woning. De bestaande veldschuur blijft behouden in het plan (o.a. ten behoeve van opslag landbouwmaterieel en als garage/stalling voor de eigen auto) en is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Langs de westzijde en in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een ca. 8 meter brede strook met de bestemming 'Tuin' met de specifieke aanduiding 'landschap' opgenomen, om te voorkomen dat daar eventueel (vergunningvrij) gebouwd kan worden en/of daar ongewenst hoge beplanting kan worden aangebracht. Hiervoor is bewust gekozen zodat een zachte overgang tussen het agrarische landschap en de erfbebouwing ontstaat en bestaande zichtlijnen gerespecteerd worden.

De plansystematiek 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.

Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

In het voortraject is de ervendeskundige van het Gelders Genootschap ingeschakeld om de uitgangspunten voor de voorgenomen erfopzet (positionering ensemble, hiërarchie tussen gebouwen etc.) te beoordelen. Daarnaast zijn het verkavelingsplan en de schetsontwerpen voor de woningen voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Om te borgen dat de aangedragen uitgangspunten en randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen op grond van het bestemmingsplan worden uitgevoerd, is het nodig ook een beeldkwaliteitplan vast te laten stellen. Deze bevat een uitwerking van beeldkwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria. Het beeldkwaliteitplan maakt deel uit van de Toelichting van het bestemmingsplan en is ook als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Hierna zijn wat referentiebeelden / schetsen weergegeven op basis waarvan de nieuwe woningen ontworpen zijn en waarop het beeldkwaliteitplan is gebaseerd.

Afbeelding 6: schets rooilijn bestaand en nieuwbouw en schets hoogtes

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

6 van 17

Afbeelding 7: referentiebeelden uit Oosterbeek voor de twee straatwoningen

Afbeelding 8: referentiebeeld uit Oosterbeek voor de boerderijwoning

Afbeelding 9: referentiebeeld materiaalgebruik voor de boerderijwoning

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt ervoor gezorgd dat de bouw van drie woningen aan de Geelkerkenkamp 18a-20 mogelijk wordt.

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 u het bevoegd gezag bent om bestemmingsplannen vast te stellen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

7 van 17

Argumenten

A. Bestemmingsplan

Het bouwplan voor drie woningen met tuinen past niet in het geldende bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen om de volgende redenen:

Algemeen:

Het bestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau, waaronder de provinciale Omgevingsvisie, de Ruimtelijke Visie, het Groenstructuurplan 2016 en de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen. Vanwege de cultuurhistorische waarden rondom de planlocatie, zoals deze ook zijn beschermd in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid, 2016', is extra aandacht uitgegaan naar de uitwerking van het plan op dit aspect (hoofdstuk 4.8.2). Geconcludeerd wordt dat de cultuurhistorische waarden niet (onevenredig) worden aangetast omdat het plan een ruimtelijk passende invulling geeft aan de historisch bepaalde structuren van de lintbebouwing, het park en de agrarische gronden.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het omliggende agrarische gebied wordt versterkt met het voorliggende bestemmingsplan. De volgende onderdelen dragen hieraan bij:

- De verouderde, wat rommelige agrarische bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een hoogwaardig gebouwenensemble met een in de omgeving passende samenhangende en eenvoudige architectuur. Voor de sloop van de stallen wordt één woning teruggebouwd. Omdat er reeds twee (bedrijfs)woningen aanwezig zijn is er sprake van een toename van één woning ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is een proportionele herbestemming;
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit het ensemble goed aan op het bestaande bebouwingslint langs de Geelkerkenkamp: de twee vrijstaande woningen aan de straatzijde worden qua situering en architectuur beter in de lintstructuur ingepast in vergelijking tot de twee-onder-één-langskap in de huidige situatie;
- De planologisch te bebouwen oppervlakte neemt met het voorliggende bestemmingsplan af en het erf zal meer openheid bieden richting het omringende open landschap door de ruimere erfopzet met drie afzonderlijke bouwvlakken (in plaats van één groot 100% te bebouwen bouwvlak). Dit heeft tot gevolg dat de plancontour en daarmee een deel van de bebouwing buiten de grenzen van het huidige agrarische bouwvlak komt te liggen. De feitelijke impact op het landschap is echter beperkt en aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de feitelijke landschappelijke waarden. Direct ten westen van de bestaande stal en de bestemming 'weg' liggen nog agrarische verhardingen. Het handhaven van de bestaande zichtlijnen vanuit Bato's Wijk (conform de Basisvisie Landgoederen en Buitenplaatsen) is een belangrijk uitgangspunt in de planvorming. Verder wordt de planlocatie aan de west/zuid-westzijde begrensd met een 8 meter brede landschappelijke tuinstrook die vrij blijft van bebouwing;
- Met de functieverandering naar wonen op de locatie vervalt de planologische mogelijkheid voor exploitatie van een agrarisch bedrijf met de daarbij horende overlastgevendende activiteiten (geluid, stank, transportbewegingen). Met name voor de woningen aan de Geelkerkenkamp die binnen de hindercontour van de locatie zijn gelegen draagt dit bij aan een verbeterde woon- en leefklimaat;
- Voor het omliggende agrarische perceel is op initiatief van de eigenaar een landschapsplan opgesteld met daarin concrete maatregelen die het gebied een substantiële

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

8 van 17

kwaliteitsimpuls moeten geven.

- In de reactie op de gezamenlijke zienswijze is bij het onderdeel 'Algemeen VI, Achtergrond / kaders' uitgebreider ingegaan op de achtergrond en de gestelde kaders / voorwaarden van de planontwikkeling. Hier wordt naar verwezen.

1 Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' heeft vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen.

In die periode zijn er twee zienswijzen ingediend (waarvan één gezamenlijke). De uitgebreide zienswijzen plaatsen kritische kanttekeningen bij het plan. Ook wordt de bezorgdheid uitgesproken over de aantasting van de landschapswaarden van het agrarische gebied en wordt gesteld dat de zuidelijke woning niet gewenst is. De zienswijzen zijn echter niet heel concreet in wat dan wel acceptabel zou zijn, behalve dat dit niet gewenst is.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen geheel overgenomen en van een reactie voorzien. Hier wordt naar verwezen. De zienswijzen leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om zoals daar beschreven te reageren op de zienswijzen.

2- Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen:

Ondanks dat de zienswijze niet leiden tot aanpassing / wijziging van het bestemmingsplan stellen wij u toch voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit enkel en alleen omdat er ambtshalve een paar kleine toevoegingen zijn gedaan aan de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze toevoegingen verandert er inhoudelijk juridisch niets aan het bestemmingsplan, maar het zijn wel onderdelen die niet in het ontwerpbestemmingsplan zaten. De juridisch relevante delen van het bestemmingsplan, te weten de regels en de verbeelding, veranderen niet. Daarom wijzigt het bestemmingsplan wel (op details in de toelichting). Het betreft:

- het toevoegen van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als bijlage bij het bestemmingsplan, en;
- het toevoegen van een subhoofdstuk 2.3.8 met daarin diverse plaatjes / afbeeldingen van de schetsplannen van de nieuwbouw en de inrichting van het gebied en enkele 3D-plaatjes. Dit ter verduidelijking van wat er gerealiseerd wordt (hierna treft u daarvan enkele aan).

Afbeelding 10: situatieschets nieuwbouw

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

9 van 17

Afbeelding 11: schets doorsnede (noord-zuid)

Afbeelding 12: schets gevels straatwoningen

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

10 van 17



Afbeelding 13: schets gevels boerderijwoning

Afbeelding 14: oude 3D-impressie (Geelkerkenkamp, gezien vanaf zuidwesten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

11 van 17

Afbeelding 15: uitgewerkte 3D-impressie met kijkrichtingen (Geelkerkenkamp, gezien vanaf zuidwesten)

Afbeelding 16: 3D-impressie, kijkrichting 2 (Geelkerkenkamp, gezien vanaf de Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)

Afbeelding 17: 3D-impressie, kijkrichting 3 (vanaf het wandelpad achter de Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

12 van 17

Afbeelding 18: 3D-impressie, kijkrichting 6 (Geelkerkenkamp 18a-20, vanaf nummer 18, richting Ploegseweg) (links huidige situatie en rechts nieuwe situatie)

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 of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer al vergoed aan de gemeente. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitplan

Om de uitstraling van de woningbouw goed aan te laten sluiten op de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de plangebied, is het wenselijk om bepaalde regels voor de beeldkwaliteit (o.a. de architectonische vormgeving en materiaalgebruik) vast te leggen. Met een beeldkwaliteitplan wordt niet alleen richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de bebouwing maar ook aan de bijbehorende inrichting van de buitenruimte (binnen het woonerf). Een beeldkwaliteitsplan is een soort 'welstandsnota', specifiek voor de planlocatie. Op grond van de Woningwet, in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht, dient een beeldkwaliteitplan, voordat het rechtskracht krijgt, eerst gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. In die periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Daarna dient u het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Pas dan is er sprake van een beeldkwaliteitplan waar de Commissie ruimtelijke kwaliteit een aanvraag omgevingsvergunning aan kan toetsen.

Het hiervoor genoemde geldt overigens uitsluitend voor het beeldkwaliteitplan voor het bebouwde erf. Bij dit bestemmingsplan is er ook sprake van een 'beeldkwaliteitplan landschap' dat is opgesteld met als doel het bieden van een kwaliteitsimpuls van het waardevolle agrarische gebied dat buiten het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan is gelegen. Middels een nog op te stellen overeenkomst met / brief van de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat (een selectie van) de voorgestelde maatregelen uitgevoerd wordt.

Ook het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Geelkerkenkamp 18a-20' heeft vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

13 van 17

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

De initiatiefnemer is op verzoek van de gemeente vroegtijdig gestart met communicatie richting omwonenden en belangenvereniging Vijf Dorpen in 't Groen om tot een zo breed mogelijk gedragen plan te komen. Op 27 september 2016 en 12 oktober 2016 zijn er informatiebijeenkomsten geweest waarbij het bouwplan en het inrichtingsplan voor het agrarisch perceel zijn gepresenteerd. Tijdens de eerste avond bestond de mogelijkheid voor aanwezigen om input te leveren op de plannen en op de gepresenteerde varianten voor invulling van de weidegronden. Bij de tweede avond is hierop een terugkoppeling gegeven. Beide avonden zijn druk bezocht (circa 70 personen) en zijn zeer positief verlopen. Voor beide bijeenkomsten waren de bewoners van de Geelkerkenkamp, de even nummer van de Ploegseweg en de zuidelijke woningen aan de Zuiderbeekweg uitgenodigd, evenals Vijf Dorpen in 't Groen.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is in meerdere sessies besproken met de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Het definitieve advies van de commissie is bijgevoegd in de bijlage.

Tijdens de termijn dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ter inzage lagen is op 17 januari 2017 een derde informatieavond gehouden door initiatiefnemer. Tijdens deze bijeenkomst zijn, naast de eerder uitgenodigden, ook de bewoners van de Fangmanweg (en -flat), de Benedendorpsweg en de Van Toulon van der Koogweg uitgenodigd. Ook de raadfracties waren hierbij uitgenodigd. Bij deze bijeenkomst waren circa 50 personen aanwezig. Opvallend was dat zeer veel van de aanwezigen van de eerste twee bijeenkomsten nu niet aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomst werden er voor het eerst door enkele aanwezigen (maar niet iedereen), waaronder Vijf Dorpen in 't Groen, kritische vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Tijdens deze door initiatiefnemer georganiseerde bijeenkomst is door Vijf Dorpen in 't Groen een oproep gedaan aan aanwezigen om naar een op 28 januari 2017 door onder andere Vijf Dorpen georganiseerde bijeenkomst te komen alwaar een door hen opgesteld 3D-plan van de nieuwbouw zou worden gepresenteerd. Ook werd aangegeven dat initiatiefnemer van Geelkerkenkamp 18a-20 daarbij niet aanwezig mocht zijn. Naar aanleiding van de bijeenkomst van 28 januari 2017 is een gezamenlijke zienswijze ingediend door Vijf Dorpen in 't Groen en het speciaal hiervoor opgerichte Buurtcomité behoud Geelkerkenkamp (bestaande uit enkele bewoners van de Ploegseweg). Deze zienswijze is op die bijeenkomst mede ondertekend door een kleine 40 personen. Daarmee is er bij die personen geen of minder draagvlak voor het huidige bouwplan.

Anderzijds heeft een vergelijkbaar aantal personen uit de directe omgeving juist aangegeven zich wel te kunnen vinden in het bouwplan. Deze personen hebben hiervoor hun handtekening gezet onder het bestemmingsplan. Daarnaast heeft initiatiefnemer nog circa 300 handtekeningen opgehaald uit de ruime omgeving (het dorp Oosterbeek). Blijkbaar verdeelt het plan de buurt. Hierna staan de percelen uit de directe omgeving die een zienswijze hebben ingediend dan wel die juist wel akkoord zijn met het plan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

<i>Datum</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Pagina</i>
7 maart 2017	41513	14 van 17

Daarnaast hebben een aantal omwonenden dan wel burgers uit Oosterbeek mailtjes en brieven gestuurd waarin zij aangegeven voor het plan te zijn, dan wel niet achter de zienswijze te staan dan wel de handswijze van de totstandkoming van de zienswijze niet netjes te vinden. Deze personen hebben aangegeven deze mailtjes / brieven ook te willen laten betrekken in de besluitvorming over het bestemmingsplan. Deze berichten zijn daarom, net als de zienswijzen, als bijlagen bijgevoegd.

In de reactie op de gezamenlijke zienswijze is uitgebreider ingegaan op het communicatieproces met belanghebbenden.

Aanpak/Uitvoering

A. Bestemmingsplan

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een 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.

B. Beeldkwaliteitplan

U bent het bevoegde gezag om het beeldkwaliteitplan vast te stellen (Woningwet). Na uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt het vastgestelde beeldkwaliteitplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

A. Bestemmingsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd. De indieners van een zienswijze zijn inmiddels op de hoogte gesteld van de voorgestelde reactie op de zienswijzen en op de behandeling van het bestemmingsplan in uw vergadering van april.

B. Beeldkwaliteitplan

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

15 van 17

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen beeldkwaliteitplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De pdf-versie van het beeldkwaliteitplan wordt op onze website geplaatst. Een analoge versie van het beeldkwaliteitplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan met het oog op eventuele planschadeclaims die ingediend kunnen worden nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee is geborgd dat de financiële risico's gedragen worden door initiatiefnemer.

Juridische consequenties

A. Bestemmingsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe 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 ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

B. Beeldkwaliteitplan

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitplan.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het 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 ten aanzien van de woningbouw vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan de levensloopbestendigheid. In dat kader wordt het bouwplan ook aan de WAC voorgelegd ter beoordeling. Het WAC heeft het conceptplan al wel gezien.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Bij de behandeling van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen wordt vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid, conform de geldende landelijke wet- en regelgeving. Tijdens ambtelijke gesprekken over kleinschalige particuliere initiatieven worden initiatiefnemers nadrukkelijk gestimuleerd om duurzaam te bouwen.

Effect op vermindering regeldruk

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

16 van 17

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen reële. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, dan wel geven geen zodanige oplossingen waarmee het bouwplan (binnen reële kaders) door kan gaan en toch tegemoet gekomen kan worden aan de zienswijzen.

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

Bijlagen:

- Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Geelkerkenkamp 18a-20, 2017”;
- Toelichting (inclusief de reacties op de zienswijzen; hoofdstuk 6), bijlagen (inclusief beeldkwaliteitplan landschap en bebouwing en advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en regels van het bestemmingsplan “Geelkerkenkamp 18a-20, 2017”;
- Verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan “Geelkerkenkamp 18a-20, 2017”;
- Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12-12-2016;
- Reactienota zienswijzen;
- Originele zienswijzen;
- Ingediende reacties voor het bestemmingsplan (dan wel reacties op de zienswijzen).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ‘Geelkerkenkamp 18a-20, 2017’ en beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20

Datum

7 maart 2017

Kenmerk

41513

Pagina

17 van 17