



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk
175559

Raad d.d.
27 september 2023

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
J.H. (Joep) Geurink

Datum
25 juli 2023

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Benedendorpsweg 192-194 2023'**

Geadviseerd besluit

1. het bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande perceel van de Benedendorpsweg 194 in twee delen splitsen en in het zuidelijk gedeelte van het perceel een woning te realiseren. Door kavelsplitsing ontstaan dan twee zelfstandige percelen: Benedendorpsweg 192 en 194.

Het plangebied betreft de achtertuin van de woning aan de Benedendorpsweg 194 te Oosterbeek. Deze bestaande woning is een gemeentelijk monument, ook wel 'De Witte Poort'. De kavel ligt aan de Benedendorpsweg, welke aan de oostkant kruist met de van Borsseleweg en de Veerweg en ten westen kruist met de Hemelseberg. De oost- en westzijde van de kavel grenzen aan de naburige tuinen/erven. Het betreft kadastraal perceel 1170 in sectie E van de kadastrale gemeente Oosterbeek. Onderstaand twee luchtfoto's van het betreffende perceel.



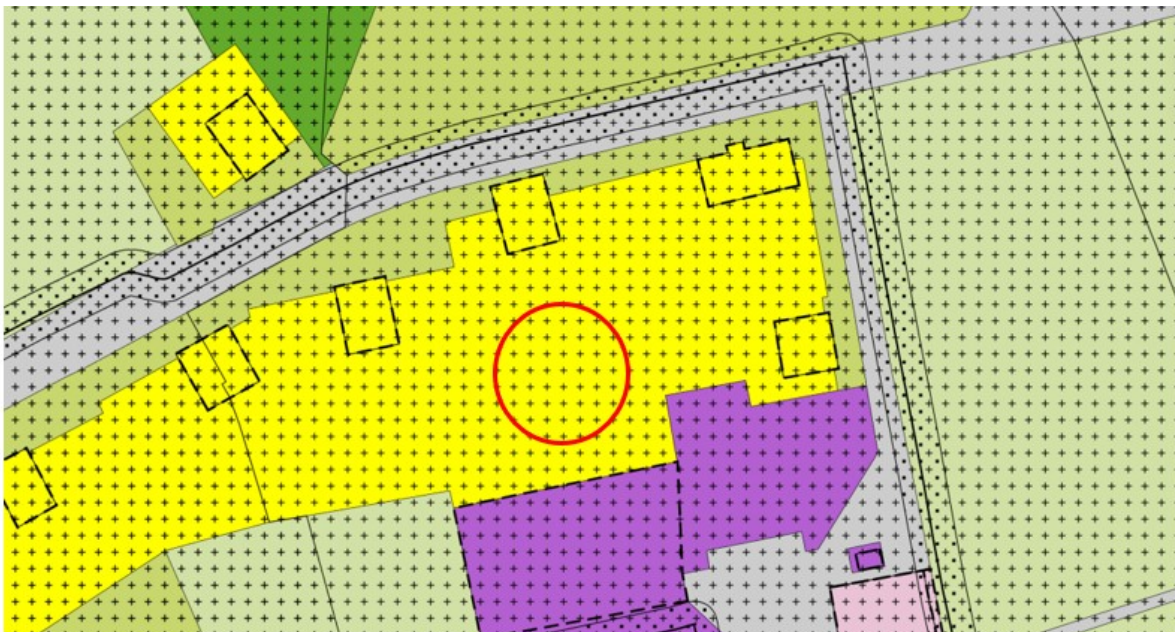
Figuur 1: plangebied vanuit de lucht, gearceerd



Figuur 2: Bestaande situatie van het plangebied vanuit de lucht. Kijkrichting naar het noorden. (bron: GeoOblik; Slagboom en Peters)

Huidig bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (vastgesteld op 3 mei 2017). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen voor de bestaande woning. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning aan de Benedendorpsweg 194. De nieuwe woning komt buiten het bouwvlak te liggen. Buiten het bouwvlak is de bouw van een nieuwe woning niet toegestaan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (rood=globale situering nieuwe woning)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

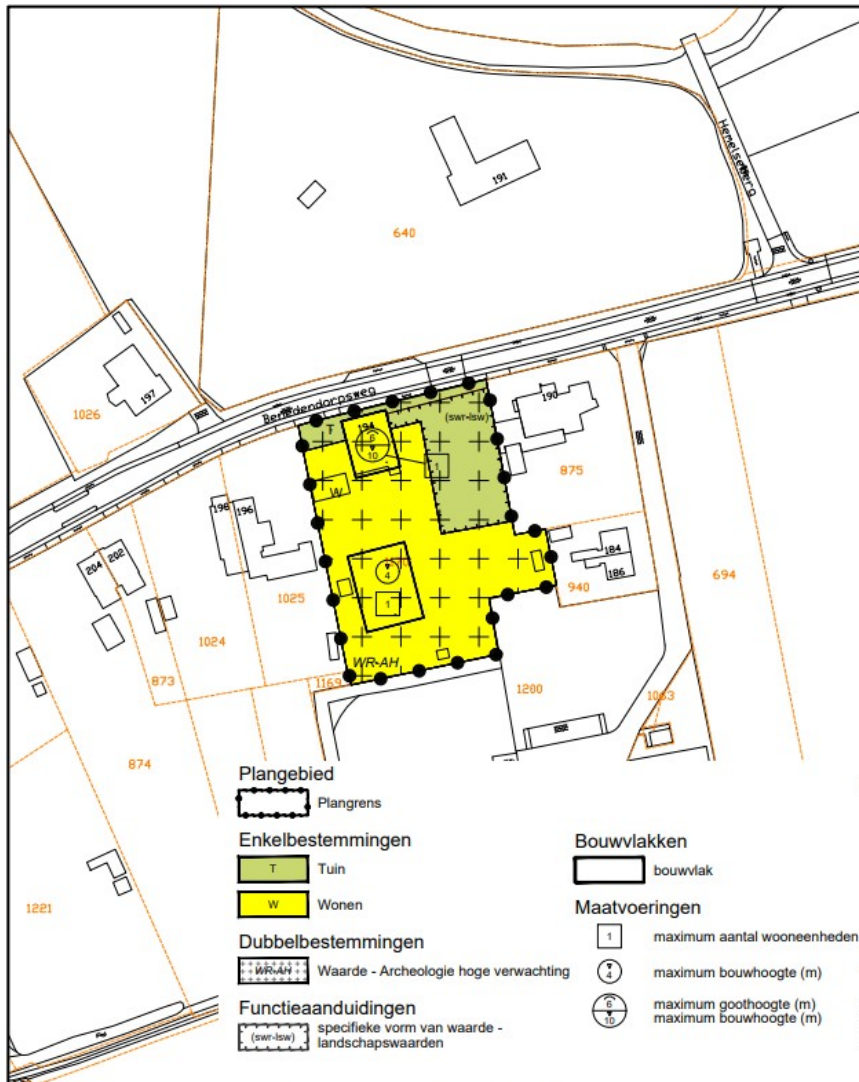
175559

Pagina

2 van 8

Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023' krijgt het terrein de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bestaande woning aan de Benedendorpsweg 194 houdt zijn bestaande bouwvlak en maximaal toegestane hoogtes. Ten aanzien van de huidige bestemming wordt dus een bouwvlak toegevoegd voor de nieuw te bouwen woning. Ook wordt het gebied met de (niet bebouwbare) bestemming 'Tuin' vergroot. Hier gold eerst nog de woonbestemming waardoor hier nog bijgebouwen gebouwd konden worden. Het deel van de bestemming 'tuin' ten oosten van de bestaande woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van waarden - landschapswaarden', waarmee gezorgd wordt dat hier geen bijgebouwen en hoge erfscheidingen (meer) gebouwd kunnen worden. In de planregels is dit omschreven als: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid van het landschap en doorzichten / uitzicht vanaf de Benedendorpsweg naar het zuiden'. Hiermee wordt ook beoogd om hier vergunningvrij bouwen tegen te gaan. Verder is in de regels aangegeven dat (bij)gebouwen hier niet toegestaan zijn. De locatie van de nieuw te bouwen woning aan de Benedendorpsweg 192 wordt begrensd met een eigen bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kan één woning gesitueerd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Voor de systematiek van het nieuwe



Figuur 4: Verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

175559

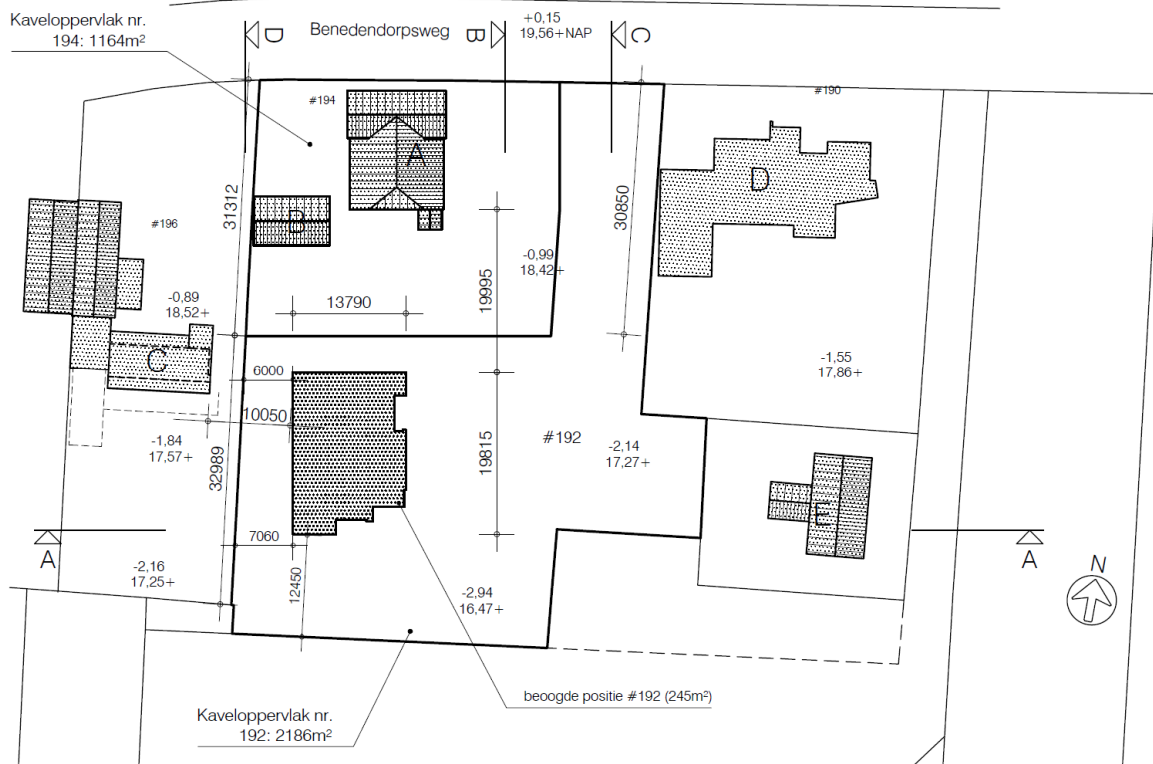
Pagina

3 van 8

bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplan. De regels zijn daarbij soms wel aangepast aan de nieuwe situatie.

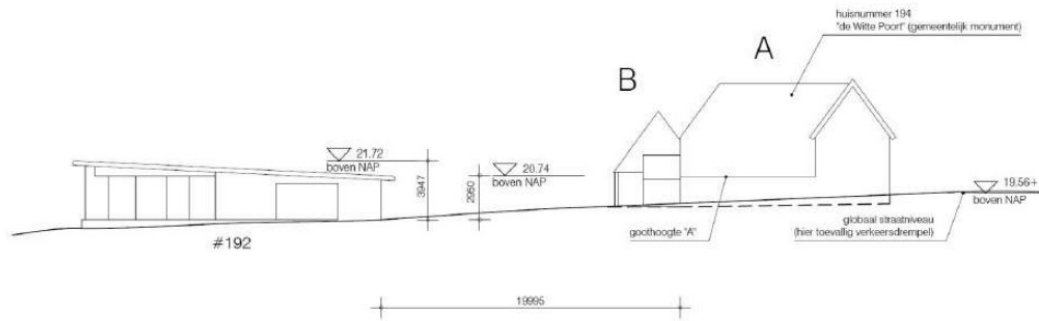
Toekomstige situatie

De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in de huidige achtertuin aan de Benedendorpsweg 194. De globale positionering van de woning is weergegeven in figuur 5. Met de toevoeging van de nieuwe woning zal de kavel gesplitst worden in de nummers 194 en 192. De huidige kavel heeft een grootte van 3.351 m². Met de beoogde ontwikkeling zal de kavel Benedendorpsweg 194 een grootte krijgen van circa 1.537 m² en de nieuwe kavel, Benedendorpsweg 192, een grootte van circa 1.814 m². De schuur en de andere bebouwing ten oosten van de nieuwe woning zullen worden gesloopt.



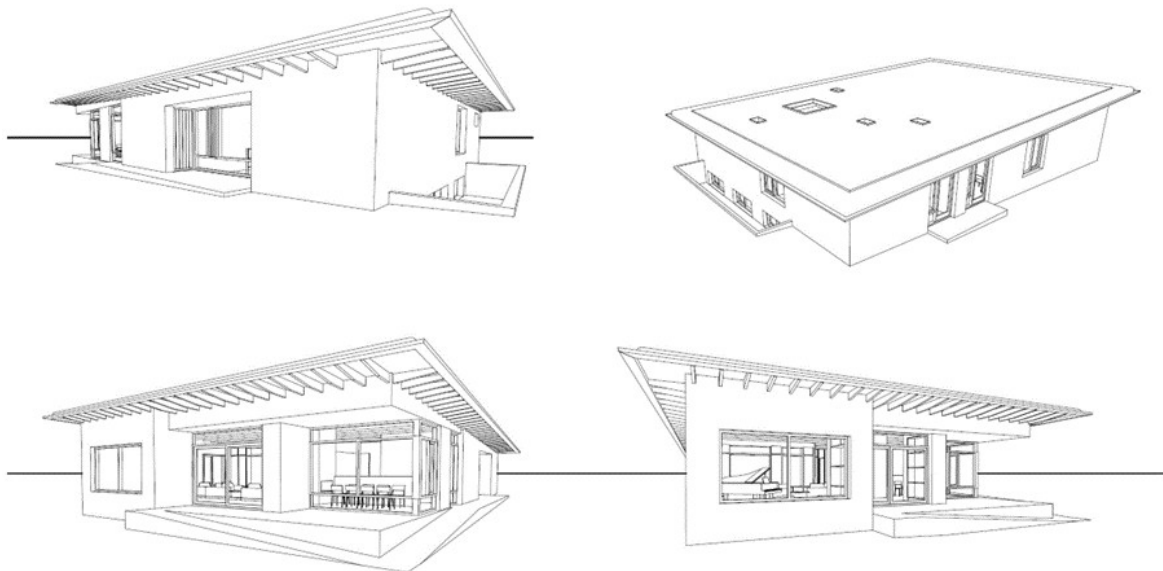
Figuur 5: Plattegrond van de toekomstige situatie (Bron: Frank van Haarlem Architect B.N.A.)

De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag, waardoor openheid vanaf de Benedendorpsweg behouden blijft en er geen negatieve impact op de omliggende percelen is. Daarnaast zal de nieuwe woning, in lijn met de stedenbouwkundige structuur, zoveel mogelijk achter nummer 194 worden geplaatst. De woning zal worden ontsloten via de bestaande uitrit op de Benedendorpsweg. Er is ook onderzocht of de woning ontsloten kon worden richting het oosten. Maar daarvoor bleken er meerdere beperkingen te zijn die dat niet eenvoudig maakten (o.a. kabels en leidingen, bodemkwaliteit en eigendom).



Figuur 6: Dwarsprofiel van de toekomstige situatie (Bron: Frank van Haarlem Architect B.N.A.).

Het pand wordt een levensloopbestendige bungalow met één bouwlaag en een kelder. De begane grond zal bestaan uit een woonkamer, een badkamer, een kleedkamer, een keuken, een bijkeuken en drie slaapkamers. De begane grond heeft een oppervlakte van circa 245 m² en een volume van circa 830 m³. In de kelder bevinden zich een berging, een logeerkamer en een speelkamer. De berging heeft een oppervlakte van circa 119 m² en een volume van circa 321 m³. Het exterieur van de woning zal bestaan uit metselwerk van bruinrode grove steen en stucwerk.



Figuur 7: 3D impressies van de toekomstige woning (Bron: Frank van Haarlem Architect B.N.A.).

Beoogd effect

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

Kader

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

175559

Pagina

5 van 8

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').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage heeft gelegen. In die zes weken kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023' heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Het bestemmingsplan komt voldoende tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die ambtelijk zijn aangegeven bij het opstarten van de procedure, te weten de behandeling in de intaketafel. De adviezen uit de behandeling zijn overgenomen in de verbeeldingen en de regels. De belangrijkste punten hierin waren de situering achter de bestaande (monumentale) woning en de borging van de landschappelijke openheid.

De bestemmingsplanwijziging is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Zoals aangegeven bij de toekomstige situatie is de stedenbouwkundige impact beperkt door de ligging achter de bestaande woning. Hiermee is de woning niet/beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. Daarnaast bevindt de woning zich binnen de bebouwde komgrenzen.

Daarbij draagt het splitsen van omvangrijke percelen ten behoeve van woningbouw, mits stedenbouwkundig passend, bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Nota Wonen 2019 en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, als ook in het Collegeperspectief 2022. In dit geval betreft de toe te voegen woning een gelijkvloerse levensloopbestendige woning, wat tevens aansluit op het (regionale) woonbeleid.

De eerder genoemde planologische borging van de landschappelijke openheid is in het bestemmingsplan opgenomen door het noordoostelijke deel van het plangebied te bestemmen als 'tuin', met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van waarden – landschapswaarden'. Hiermee worden bebouwingsmogelijkheden beperkt in dit gebied.

De volgende wettelijke stap is om het bestemmingsplan te publiceren en ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties of zienswijzen ingediend.

Ad. 1. Het bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023' ongewijzigd vaststellen:

Zoals hiervoor vermeld zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Ook zijn er ambtshalve geen wijzigingen aan het plan.

Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Ad. 2. 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. Met de realisatie van een extra woning op eigen perceel zijn er geen bovenwijkse kosten. Een samenwerkingsovereenkomst is daarom niet nodig en niet opgesteld. Wel is een (planschade)overeenkomst gesloten waarbij de ambtelijke kosten en mogelijke toekomstige planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

175559

Pagina

6 van 8

Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

De initiatiefnemers hebben de plannen in maart en april van 2023 met de omwonenden besproken. Ze hebben daarvoor individuele afspraken gemaakt met bewoners van direct omliggende woningen met de nummers 184, 186, 190 en 196. De gesprekken vonden bij hen aan huis plaats, zodat ook de locatie kon worden bekeken. De tuinen die horen bij deze woningen grenzen direct aan het huidige perceel van de initiatiefnemers. Alle omwonenden waren tevreden over het feit dat ze al zo vroeg bij de planvorming werden betrokken. Ze zijn ook allen enthousiast over de gepresenteerde plannen en zien geen bezwaren voor de toekomstige realisatie van de woning. De initiatiefnemers hebben aangegeven de omwonenden ook bij de vervolgstappen in het proces te zullen betrekken.

Het plan is op 24 april 2023 besproken in de welstandscommissie in het kader van het vooroverleg. Een formeel besluit zal pas volgen in reactie op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De commissie sprak zich echter positief uit over het gepresenteerde plan en zal waarschijnlijk ook bij de formele aanvraag positief over het plan besluiten. Er zijn naar aanleiding van het vooroverleg geen wijzigingen doorgevoerd in het plan

Aanpak/Uitvoering

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan vormt de grondslag om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor de geplande nieuwe woning.

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). 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.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Verwezen wordt naar hetgeen bij het kopje 'Draagvlak' is beschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2023 (tot en met 18 juli 2023) ter inzage gelegen. Dit is op 7 juni 2023 bekend gemaakt in de gebruikelijke kanalen (Gemeentebld, Rijn en Veluwe en gemeentelijke website).

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling daarvan gepubliceerd op onze website, in de Rijn & Veluwe en in het Gemeentebld. Het uiteindelijk vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en is daar door iedereen te raadplegen. Een analoge versie van het bestemmingsplan 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 voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee is geborgd dat de gemeente geen financiële risico's draagt.

Omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande uitrit zijn er geen financiële gevolgen op het gebied van beheer.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

175559

Pagina

7 van 8

Juridische consequenties

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen (in principe) uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Wel maakt het bestemmingsplan een lage levensloop geschikte woning mogelijk en is dat ook de wens van initiatiefnemers.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen reële.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Benedendorpsweg 192-194, 2023'

Datum

24 juli 2023

Kenmerk

175559

Pagina

8 van 8