



Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
11329

Raad d.d.  
28 september 2016

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A.N. (Arjen) Broekstra, MSc

Datum  
11 juli 2016

Onderwerp  
**Bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a,  
2016'**

### Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016' ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

Het perceel Balijeweg 14 in Wolfheze is gesitueerd op de hoek van de kruising Balijeweg / Lawijckerhof. Het omvangrijke perceel van ruim 4000 m<sup>2</sup> groot, herbergt een vrijstaande woning met oriëntatie aan de Balijeweg. Op het achtererf is een bijgebouw aanwezig met een eigen ontsluiting vanaf de Lawijckerhof. Het perceel wordt aan de achterzijde begrensd door de woonpercelen Wolfhezerweg 55 en 57. Zie *afbeelding 1* voor een overzichtsfoto.

De eigenaren en tevens bewoners van Balijeweg 14 hebben de gemeente om medewerking gevraagd voor het toevoegen van een extra bouwmogelijkheid op hun kavel. Het is de bedoeling dat de initiatiefnemers zelf de nieuwe woning gaan betrekken. De wens is om een qua omvang bescheiden, levensloopbestendige woning te realiseren. Gedacht wordt aan een type bungalow of één laag met kap. De voorgenomen bouwlocatie ligt ongeveer halverwege de afstand tussen de bestaande woning en de belendende woning Wolfhezerweg 55. Het te behouden bijgebouw op het perceel dat naast de planlocatie is gelegen, heeft in de huidige situatie al een eigen uitweg inclusief toegangspoort aan de Lawijckerhof.

#### *Vigerende bestemmingsplan*

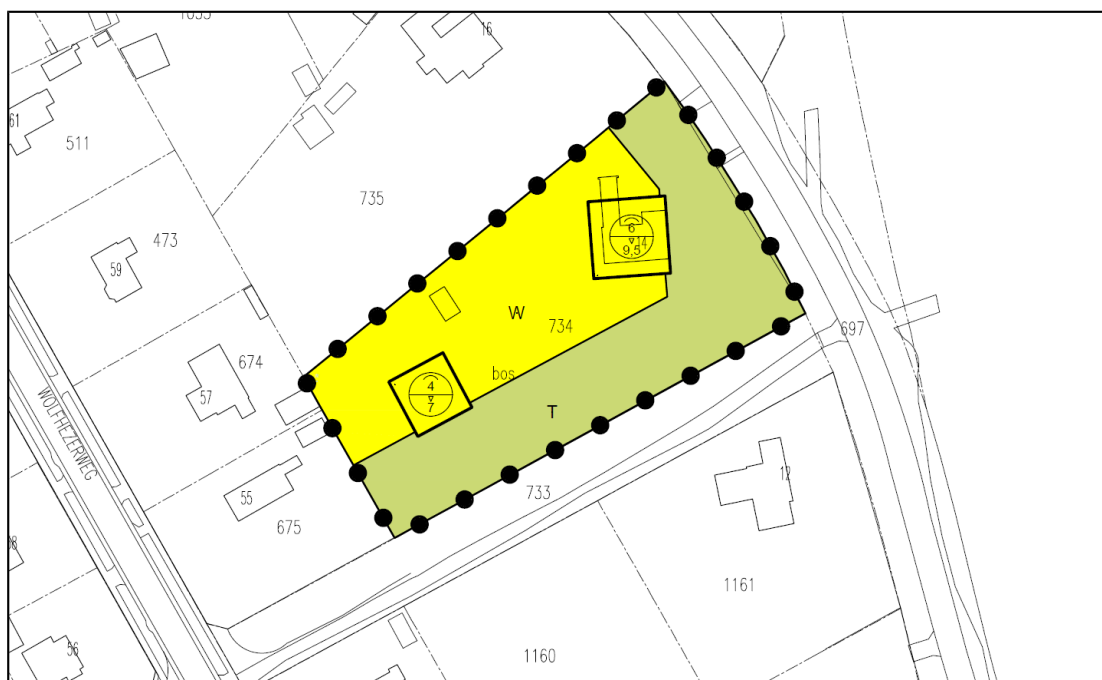
Het perceel Balijeweg 14 is gelegen in het bestemmingsplan 'Wolfheze, 2007' (zie *afbeelding 2*). Voor het gehele perceel geldt de bestemming 'Wonen'. De bestaande woning ligt binnen een ruim bouwvlak. Uitsluitend binnen dit bouwvlak zijn hoofdgebouwen toegestaan. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om binnen het bouwvlak een extra woning toe te staan.

Het deel van de Lawijckerhof dat langs het perceel loopt, ligt in het geldende bestemmingsplan in de bestemming 'Groen'. De verklaring hiervoor is dat het een grotendeels onverharde, niet doorgaande weg betreft. Het valt daarom te karakteriseren als een pad, hoewel het profiel breed genoeg is voor een reguliere straat. De Lawijckerhof functioneert ter plaatse van de planlocatie als ontsluiting vanaf de Balijeweg ten behoeve van de achtererven van Balijeweg huisnummers 12 en



Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd op het perceel, met de daarbij behorende bouwregels. Daarbij wordt aangesloten op de huidige planologische systematiek die gehanteerd is in recente bestemmingsplannen. Dit betekent onder meer dat de bestemming 'Tuin' is toegevoegd, waarmee is geborgd dat het voorerf grenzend aan de Lawijckerhof vrij blijft van bebouwing. Daarnaast is het bouwvlak van de bestaande woning Balijeweg 14 verkleind op basis van de feitelijke contour van het hoofdgebouw, zodat er in planologische zin meer ruimte komt voor het te splitsen nieuwe perceel en er tevens een ongewenste toename van de versterking van het woongebied in de toekomst wordt voorkomen.

Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-juridische kader om een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning te kunnen toetsen en te verlenen. Het nieuwe bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'wonen' en 'tuin'. De systematiek is in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (svbp) 2012 en de standaardregels zoals die door de gemeente zelf zijn opgesteld. Zie afbeelding 3 voor een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

## Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan (zie verder 'Argumenten').

## Commissie ruimtelijke kwaliteit

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

## Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de (toekomstige) eigenaar van het perceel Balijeweg 14a mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

Datum

11 juli 2016

Kenmerk

11329

Pagina

3 van 6

## Kader

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

## Argumenten

1. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016' vast te stellen met inachtneming van de volgende argumenten:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen;
- Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het planologisch mogelijk maken van een woning op de planlocatie aanvaardbaar. Het toevoegen van een compacte, vrijstaande woning is goed inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur van de betreffende locatie. Aan het deel van de Lawijckerhof waar het perceel Balijeweg 14 aan grenst, is voldoende ruimte voor nieuwbouw. De nieuwe woning wordt nadrukkelijk georiënteerd op de Lawijckerhof en wordt hierop ontsloten, waardoor er geen sprake is van ongewenste tweedelijns bebouwing gezien vanaf de Balijeweg en/of Wolfhezerweg;
- Om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te verbeteren regelt het bestemmingsplan dat een brede strook langs de Lawijckerhof op het perceel als 'Tuin' wordt bestemd. Binnen 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. Het geldende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid nog wel.

Daarnaast is, om te voorkomen dat het voorliggende bestemmingsplan - bij een maximalisatie van de bebouwingmogelijkheden - een ongewenste versterking van het perceel tot gevolg heeft, ervoor gekozen om het (forse) bouwvlak van de bestaande woning te verkleinen. Het gaat om een afname van 175 m<sup>2</sup>. Deze afname van de bebouwde oppervlakte is *groter* dan er wordt toegevoegd voor de nieuw te bouwen woning (144 m<sup>2</sup>). Daarmee blijft een uitbreiding van de bestaande woning nog steeds mogelijk, maar wordt de maximale hoeveelheid bebouwing op de percelen beperkt. Tegelijkertijd kan dit gezien worden als een passende compensatiemaatregel richting de initiatiefnemer;

- in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening gelet op het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid en milieutechnische normen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen;

2. Wij stellen u voor om in te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen:

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016' heeft vanaf 2 maart 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 12 april, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen en de daarop gegeven reactie weergegeven. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijzen niet tot een aanpassing hebben geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen.

3. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist:

- Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

Datum

11 juli 2016

Kenmerk

11329

Pagina

4 van 6

exploitatieplan is daarom niet nodig.

## Kantttekeningen

Geen.

## Draagvlak

De directe burenen van het perceel hebben aangegeven geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben. Evenwel zijn er drie zienswijzen door buurtgenoten ingebracht. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan (zie Argumenten). De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan.

## Aanpak/Uitvoering

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

## Communicatie

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

## Financiële consequenties

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

## Juridische consequenties

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

## WMO-aspecten

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

## Duurzaamheid

Niet van toepassing

### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

### Datum

11 juli 2016

### Kenmerk

11329

### Pagina

5 van 6

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

Geen.

*Onderwerp*

Bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

*Datum*

11 juli 2016

*Kenmerk*

11329

*Pagina*

6 van 6