



**Gemeente Renkum**

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
25793

Raad d.d.  
28-09-2016

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
J.G. (Jan) Rutjes

Datum  
23 augustus 2016

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan  
'Sonnenberglaan 3, 2016' te**

### Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Sonnenberglaan 3, 2016' ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

De nieuwe eigenaar van het perceel aan de Sonnenberglaan 3 heeft eerder dit jaar te kennen gegeven graag het bestaande bouwrecht verplaatst te zien naar een locatie meer centraal op het perceel.

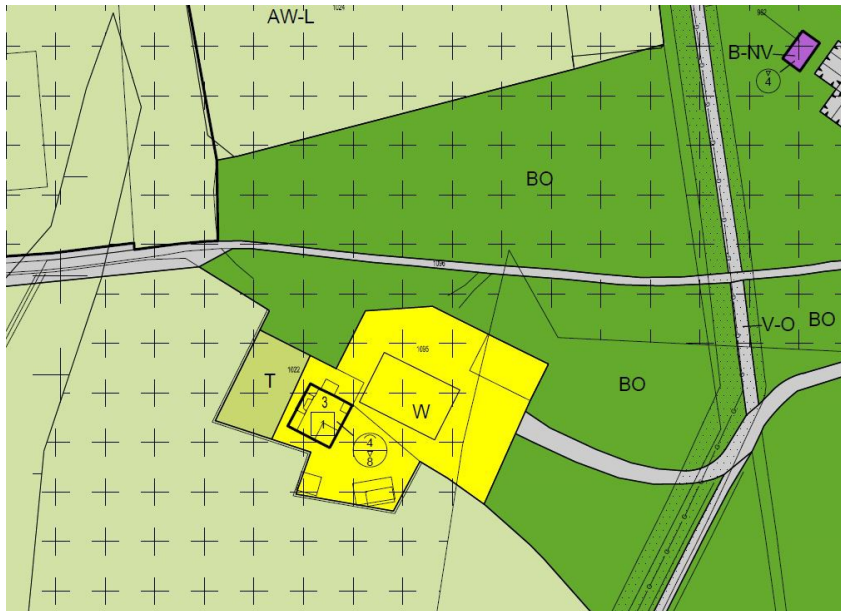
De locatie is gelegen aan de noordwestrand van de kern Oosterbeek en grenst aan agrarisch gebied en de uitlopers van de Bilderbergbossen.

Zie hieronder voor een situatiefoto.



Bestemmingsplan 'Sonnenberglaan 3, 2016'.

Het perceel is momenteel gelegen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek - Noord 2014'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van de gewenste locatie voor de nieuwe woning is weliswaar de bestemming 'wonen' van toepassing maar er ligt geen bouwvlak.



Het nieuwe bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen; 'bos', 'tuin', 'verkeer' en natuurlijk 'wonen'. Ook is er een dubbelbestemming van toepassing op een groot deel van het perceel; namelijk de bestemming 'waarde - archeologie hoge verwachting'. Daarnaast is er een functieaanduiding opgenomen in de vorm van 'specifieke vorm van tuin - landschap'. Deze strook is overigens bedacht om een zachte overgang te bewerkstelligen van het aangrenzende agrarische perceel naar de tuin van de initiatiefnemer.

Een en ander is uiteraard in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (svbp) en de standaardregels zoals deze zelf door de gemeente zijn opgesteld. Zie hieronder voor een uitsnede van de nieuwe verbeelding.



Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het acceptabel om een nieuwe woning meer centraal op het perceel te situeren (zie hiervoor de paragraaf 'argumenten').

## Zienswijze en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 1 juni 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 12 juli 2016, ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er tegen het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 'argumenten'). Wij stellen u dus voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## Geen exploitatieplan vast te stellen

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 het 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. Voor dit bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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.

## Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de nieuwe eigenaar van het perceel aan de Sonnenberglaan 3 te Oosterbeek mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

## Kader

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

## Argumenten

Het voorstel is om het bestemmingsplan 'Sonnenberglaan 3, 2016' ongewijzigd 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;
- Het verplaatsen van het planologisch recht om een woning te bouwen op het perceel is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het voortraject is er veelvuldig overleg geweest over het initiatief. Op ons verzoek is een landschapsarchitect ingeschakeld om een inpassingsplan op te stellen. Met dit inpassingsplan wilden we er gezamenlijk voor zorgen dat de nieuw te bouwen woning en de inrichting van het perceel goed zou aansluiten op de karakteristieken van het aanwezige landschap.

Het perceel maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap, gelegen buiten het Gelders

### *Onderwerp*

Sonnenberglaan 3 te Oosterbeek

### *Datum*

23 augustus 2016

### *Kenmerk*

25793

### *Pagina*

3 van 6

Natuurnetwerk (GNN) en buiten de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het inpassingsplan is gedeeld met commissie ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Zij heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorgestelde inpassingsplan. Ook zijn er meerdere sessies geweest met de gemeentelijk commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). In eerste instantie waren de gesprekken op basis van duidelijke referentiebeelden en tenslotte is het beoogde ontwerp van de nieuwe woning aan haar voorgelegd. De welstandscommissie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerp.

## Zienswijze

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Hierna is de zienswijze weergegeven en tezamen met de gegeven reactie daarop.

## *Zienswijze*

### *samenvatting zienswijze:*

Via internet heeft reclamant kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan aangaande sloop van het pand Sonnenberg 3 en het verlenen van een vergunning voor nieuwbouw van een woning. Hier tegen wil reclamant bezwaar maken, omdat reclamant het volstrekt onwenselijk vindt om een onderdeel van 103 oud van voormalig landgoed de Sonnenberg te slopen. Sonnenberglaan 3 vormt met o.a. de boerderij van Hooijer iets verder op en de beide portierswoningen aan het begin en het eind van de Sonnenberglaan een geheel van een voor Oosterbeek karakteristiek plekje waarvan slechts het kasteel niet meer bestaat. Deze eenheid zal na sloop van nummer 3 nooit meer terug komen.

Als individueel burger van de gemeente heeft reclamant ook contact gehad met Vijf dorpen in het Groen en stichting Heemkunde om te vernemen of zij ook op de hoogte zijn van de plannen. Reclamant hoopt dat zij ook zullen besluiten bezwaar in te dienen om dit sloopwerk te voorkomen.

### *reactie:*

#### *Algemeen*

Reclamant woont niet in de nabijheid van plangebied (in een woonwijk op ruim 500 meter afstand) en heeft geen zicht op het plangebied. Reclamant is daarmee, mede op basis van jurisprudentie, geen belanghebbende in een eventuele beroepsprocedure. Echter, voor het kunnen indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan geldt dat criterium niet. Hiervoor geldt dat 'een ieder' en zienswijze kan indienen. Van deze mogelijkheid heeft reclamant gebruik gemaakt.

Inhoudelijk kunnen we het volgende opmerken.

Samen met de reclamant erkennen we dat de herontwikkeling plaatsvindt in een gevoelig gebied. Dit was ook de reden dat we de beoogde koper verplicht hebben een landschapontwerper in te schakelen zodat er niet alleen gekeken werd naar het ontwerp van de woning maar dus ook naar het groter geheel waarbij het landschap leidend diende te zijn. Ook is er een set beeldkwaliteitsvoorschriften opgesteld dat als basis zou dienen voor het ontwerp van de woning. We hebben ook verplicht gesteld dat de beoogde bouwer in contact zou treden met de stichting 'Vijf dorpen in 't Groen'. Zowel de stichting alsook de commissie ruimtelijke kwaliteit was uiteindelijk zeer te spreken over de landschappelijke inpassing, respectievelijk het ontwerp van de woning.

Ook dienen we op te merken dat het ensemble van woning en bijgebouwen door de latere toevoegingen van de schuren uit verhouding is geraakt. De woning staat decentraal op het perceel en met name de dichte schuur domineert het aanzicht. De verbouwingen van de woning hebben er ook toe geleid dat de woning nooit de status van gemeentelijk monument heeft bereikt, dit in tegenstelling tot de eerder genoemde tuinmans- en portierswoning. Ook het landgoed zelf heeft deze status niet.

De woning heeft dienaangaande dan ook geen bescherming, ook al zouden we dat willen. De maatvoering alsook de kwaliteit van de huidige woning zijn niet meer van deze tijd. Het conserverende bestemmingsplan bood daarnaast te weinig ruimte om de bestaande woning naar de eisen van de huidige tijd te verbouwen.

## *Onderwerp*

Sonnenberglaan 3 te Oosterbeek

*Datum*

23 augustus 2016

*Kenmerk*

25793

*Pagina*

4 van 6

We zijn echter van mening dat met het opleggen van de beeldkwaliteitsvoorschriften, landschapsplan en gesprekken met ons, Vijf dorpen in 't Groen en het Gelders Genootschap er een woning komt die recht doet aan zijn omgeving.

## Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Wij stellen daarom dan ook voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## Kanttelingen

Geen

## Draagvlak

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Sonnenberglaan 3, 2016' is één zienswijze ingebracht. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Allereerst omdat de reclamant geen direct zicht heeft op de ontwikkeling heeft maar ook omdat wij ruimtelijk van mening zijn dat er een plan ligt dat goed onderbouwd past in zijn landschappelijke omgeving.

## Aanpak/Uitvoering

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

## Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl) onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De indiener van de zienswijze zal hier schriftelijk op worden 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 worden gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

## Juridische consequenties

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

## WMO-aspecten

### Onderwerp

Sonnenberglaan 3 te Oosterbeek

### Datum

23 augustus 2016

### Kenmerk

25793

### Pagina

5 van 6

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, want het betreft hier een simpele verplaatsing van een bouwrecht, zal er voldoende aandacht worden besteed aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woning.

## Duurzaamheid

De ambities voor duurzaam bouwen zoals deze verwoord zijn in het Groene Akkoord worden voor zover van toepassing geconcretiseerd in de overeenkomst met initiatiefnemer.

Uiteraard dient de nieuw te bouwen woning te voldoen aan de huidige EPC-waarde van 0,4 en zal in het kader van de Nota Wonen 2013 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te worden gehaald.

De beeldkwaliteitsvoorschriften waar vanuit de provincie alsook vanuit de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit positief op gereageerd is zal tot gevolg hebben dat er zeer waarschijnlijk oude bouwmaterialen zullen worden gebruikt bij de bouw van deze nieuwe woning. Hergebruik is uiteraard zeer duurzaam.

## Effect op vermindering regeldruk

Geen

## Alternatieven

Geen