



Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
4986

Raad d.d.  
30 november 2016

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A.N. (Arjen) Broekstra

Datum  
10 oktober 2016

Onderwerp  
**Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b -  
Utrechtseweg 287, 2016'**

### Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

De eigenaren van het perceel Utrechtseweg 287 in Oosterbeek hebben de gemeente verzocht om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening voor het toevoegen van een woning op het perceel. De bouwlocatie ('A' op afbeelding 1) is voorzien op het achterste deel van de kavel, grenzend aan de Wolfhezerweg. Zie onderstaande afbeelding voor een situatiefoto.

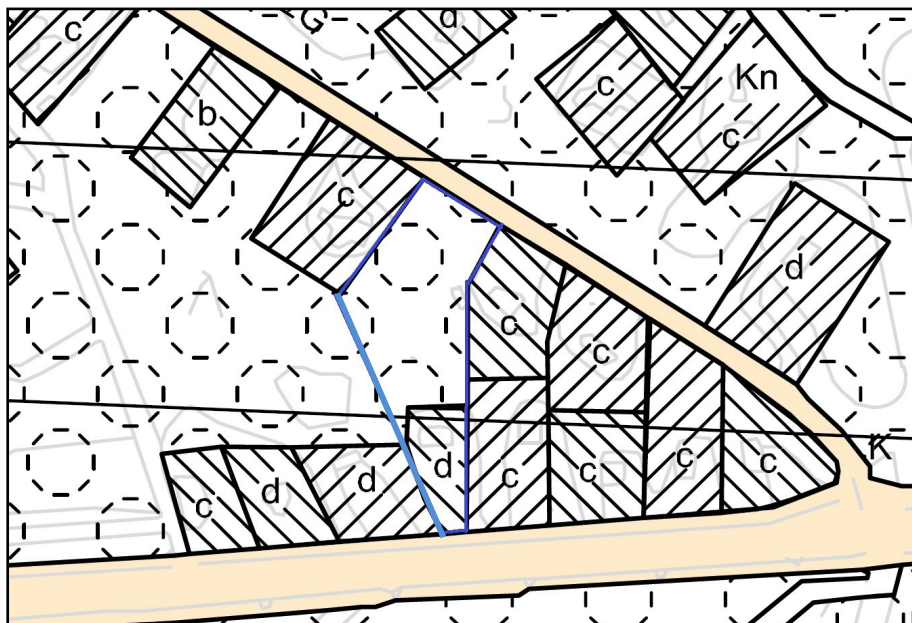
Op het 5.150 m<sup>2</sup> grote perceel is een woonvilla gesitueerd met oriëntatie op, en uitweg aan, de Utrechtseweg. Achterop het perceel, ruim 40 meter achter het hoofdgebouw, is een bijgebouw ('B' op afbeelding 1) aanwezig welke functioneert als kantoorruimte. Op de betreffende locatie heeft in elk geval sinds de jaren '50 van de vorige eeuw een gebouw gestaan dat in de tussentijd is verbouwd en gerenoveerd.

Om dit bijgebouw heeft zich in het recente verleden het één en ander afgespeeld. In 2000 is er een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van het gebouw, waarmee de bebouwde oppervlakte in totaal tot ca. 88 m<sup>2</sup> toe kan nemen. Het bouwplan was in overeenstemming met het toen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1973". Het bijgebouw was gelegen binnen het bouwvlak van de bestemming 'landhuizen II' waarin werd toegestaan dat praktijkruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen werd opgericht, tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Het vergunde bouwplan is slechts ten dele gerealiseerd.



Afbeelding 1: Luchtfoto van perceel Utrechtseweg 287 (blauw omlijnd; 'A' is de indicatieve locatie van de nieuwe woning, 'B' is de locatie van het bestaande bijgebouw)

Momenteel is het bijgebouw in gebruik als kantoorruimte ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van de hoofdbewoners. In 2009 hebben de eigenaren een verzoek ingediend om aan het bijgebouw een woonbestemming te geven. Omdat het bijgebouw in die tijd was gelegen in de beschermende Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is hieraan geen medewerking gegeven. Daarnaast was het verzoek qua stedenbouwkundige inpassing niet acceptabel. Deze kanttekeningen zijn bij het voorliggende plan niet van toepassing (zie 'Argumenten').



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Buitengebied (correctieve) herziening 2008"

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

Datum

10 oktober 2016

Kenmerk

4986

Pagina

2 van 7

De aanwezigheid van het bijgebouw is abusievelijk niet op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het gebruik van het bijgebouw als 'kantoor-aan-huis' kan echter op grond van het overgangsrecht worden gecontinueerd.

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

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, (correctieve) herziening 2008" gelegen in 'Bos- en natuurgebied' (zie afbeelding 2). Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er echter kanttekeningen te plaatsen op het strengere planologische regime in het geldende bestemmingsplan. De wijziging van 'landhuizen II' uit het voorgaande bestemmingsplan - dat vergelijkbaar is met de bestemming 'wonen' en/of 'achtererf - naar 'Bos- en natuurgebied' met daarbinnen compacte bouwvlakken om de woningen, is discutabel. Allereerst wijkt de feitelijke fysieke en functionele situatie van het betreffende woongebied af van de doeleindenomschrijving van 'Bos- en natuurgebied'. Het duidelijk te begrenzen woongebied tussen de Wolfhezerweg en Utrechtseweg valt te categoriseren als 'villabebouwing in het bos' binnen de bebouwde kom, sterk vergelijkbaar met bijvoorbeeld de wijk Kievitsdel in Doorwerth. De aaneengesloten achtererven zijn in gebruik als tuin met daarbijhorende bebouwing (zie ook afbeelding 1).

Daarnaast bestaat er vanuit provinciaal en/of nationaal beleid geen directe aanleiding om de betreffende gronden zo strikt te bestemmen. Het woongebiedje is niet (meer) gelegen in de beschermingszone van Natura 2000, Gelders Natuurnetwerk (GNN) en/of Groene Ontwikkelingszone (GO).

Bovenstaande kanttekeningen zijn nadrukkelijk gericht op het ingesloten gebied dat is gelegen achter de woonbebouwing. Kijkende naar de voorerven, met name langs de Wolfhezerweg, dan is een belemmerende bestemming legitiem. De relatief diepe, bosrijke en onbebouwde voorerven zijn karakteristiek voor het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit van de Wolfhezerweg en daarmee beschermingswaardig.

Planspecifiek heeft bovenstaande ertoe geleid dat de toe te voegen woning zich voegt in de stedenbouwkundige structuur van de Wolfhezerweg. De voorgevel van de woning sluit aan op de rooilijnen van de belendende woningen, zodat ook op de planlocatie sprake blijft van een diepe, groene 'voortuin' waar geen bouwwerken zijn toegestaan. Om een goede inpassing van de woning mogelijk te maken en om te voorkomen dat het perceel te versteend raakt, wordt middels een 'voorwaardelijke verplichting' geregeld dat het bestaande bijgebouw gesloopt wordt.

## *Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'*

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. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'wonen' en 'tuin'. 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. In afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.

Voor de nieuwe woning is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Hiermee blijft het volume van de woning enigszins ondergeschikt aan de villabebouwing langs de Utrechtseweg en bovendien sluit het voldoende aan bij de belendende bebouwing.

## *Onderwerp*

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

Datum

10 oktober 2016

Kenmerk

4986

Pagina

3 van 7



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

Vanaf de Wolfhezerweg gezien loopt het terrein vrij snel omhoog. Om te voorkomen dat de nieuwe woning ten opzichte van het bestaande maaiveld (en de belendende woningen) op een te hoog niveau wordt gerealiseerd, bevat het bestemmingsplan een 'peilmaatvlak'. Dit is een vaste NAP-hoogte van waaruit de goot-/ en bouwhoogte van de woning wordt gemeten.

Zoals eerder benoemd is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing als voorwaarde voor de ontwikkeling meegegeven dat het bestaande bijgebouw tegen de perceelgrens met Wolfhezerweg 6 als compenserende maatregel wordt gesloopt. Om hieraan planologisch-juridisch toepassing te geven is in het bestemmingsplan een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Hiermee is geregeld dat het bijgebouw gesloopt moet zijn voordat met de bouw van de nieuwe woning kan worden gestart.

### Zienswijzen

#### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

#### Datum

10 oktober 2016

#### Kenmerk

4986

#### Pagina

4 van 7

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni 2016 tot en met 2 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie 'Argumenten' onder A2).

## *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

Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-juridische kader om een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning te kunnen toetsen en te verlenen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de eigenaar van het (toekomstige) perceel Wolfhezerweg 6b 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

1. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 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 acceptabel. Het toevoegen van een compacte, vrijstaande woning is goed inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur van de Wolfhezerweg. De nieuwe woning wordt georiënteerd op de Wolfhezerweg en wordt hierop ontsloten;
- Om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te borgen regelt het bestemmingsplan dat een brede strook langs de Wolfhezerweg op het perceel als 'Tuin' wordt bestemd. Binnen 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is in het bestemmingsplan de verplichting opgenomen dat het bestaande bijgebouw gesloopt wordt, om 'verstening' van het perceel te voorkomen. De aanwezige bomen in het voorerfgebied blijven gehandhaafd ten gunste van het behoud van de bosachtige uitstraling van de Wolfhezerweg;
- Het voorliggende plan is een voorbeeld van een goed in te passen inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom, vergelijkbaar met onder meer de kleinschalige woningbouwontwikkelingen Ridder Robertlaan 15 in Doorwerth (2014) en Kuijpersweg 16 in Heelsum (2015) waaraan u in het recente verleden medewerking heeft verleend. Met het toestaan van de voorliggende bouwmogelijkheid is het bebouwingslint langs de Wolfhezerweg 'afgerond' en bestaat er geen risico op ongewenste precedentwerking;

## *Onderwerp*

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

*Datum*

10 oktober 2016

*Kenmerk*

4986

*Pagina*

5 van 7

- 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. Er is geen sprake van een provinciaal belang omdat de planlocatie niet gelegen is in de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN);

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

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016' heeft vanaf 22 juni 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 2 augustus, ter inzage gelegen. In de genoemde periode is één zienswijze ingediend.  
In de genoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is op grond van de zienswijze geactualiseerd. De betreffende paragraaf in de toelichting is hierop aangepast. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze en de daarop gegeven reactie weergegeven. 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 exploitatieplan is daarom niet nodig.

## Kanttekeningen

Geen.

## Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016' is één zienswijze ingebracht. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het vast te stellen plan (zie Argumenten onder A2).

De de eigenaren van de belendende percelen van de planlocatie - Wolfhezerweg 6 en 6a - zijn door de initiatiefnemers benaderd voor een toelichting van hun plan. De eigenaar van Wolfhezerweg 6 heeft in een gesprek met de initiatiefnemers positief gereageerd. De eigenaresse van Wolfhezerweg 6a - de persoon namens wie de zienswijze is ingediend - heeft niet gereageerd op herhaaldelijke verzoeken om een gesprek. Verder zijn de burens aan de Utrechtseweg nrs. 289, 291 en 293 door de initiatiefnemers naar tevredenheid op de hoogte gebracht.

De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het vast te stellen 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 indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na uw besluit wordt het

*Onderwerp*

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b - Utrechtseweg 287, 2016'

*Datum*

10 oktober 2016

*Kenmerk*

4986

*Pagina*

6 van 7

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 'Raadsinformatie' (RIS). 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 woongelegenheden.

## Duurzaamheid

Bij de behandeling van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning 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

Geen.

## Alternatieven

Geen.

### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Wolfhezerweg 6b – Utrechtseweg 287, 2016'

### Datum

10 oktober 2016

### Kenmerk

4986

### Pagina

7 van 7