



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer

- Inboeknummer: 116416
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: A. Ruiter

Raad d.d.
30 januari 2013

Portefeuillehouder
H.J. Weeda

Datum
11 december 2012

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Oosterbeek veegbestemmingsplan
2012'**

Geadviseerd besluit

- 1- in te stemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- het bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' gewijzigd vast te stellen;
- 3- geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Bestemmingsplannen die voor die datum vijf jaar of ouder waren moeten voor 1 juli 2013 worden herzien en dienen dan vastgesteld te zijn. Het grootste gedeelte van het dorp Oosterbeek heeft recente bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze bestemmingsplannen zijn enkele gebieden buiten deze plannen gelaten of 'gevallen' (dat wil zeggen dat achteraf bleek dat de plangrenzen van de grotere bestemmingsplannen niet overal op elkaar aansloten), dan wel is goedkeuring onthouden aan enkele delen van deze bestemmingsplannen. Daardoor gelden voor vele van deze gebieden nog oude bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Er worden, behoudens het terrein Hotel Dreyeroord, geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande functies en bouwrechten (uit de nu nog geldende bestemmingsplannen) en de bouwrechten van de verleende vrijstellingen worden vastgelegd en geactualiseerd naar de huidige inzichten en de huidige wetgeving.

Het bestemmingsplan is geactualiseerd aan de huidige wetgeving en huidige landelijke en gemeentelijke standaarden. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn vijftien zienswijzen ingediend. De zienswijzen bevatten niet zodanige argumenten dat het

bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan betreft het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen delen van Oosterbeek, het aanpassen aan de huidige wetgeving en de huidige landelijke en gemeentelijke standaarden. Verder wordt met dit bestemmingsplan gezorgd dat het bestemmingsplan actueel, rechtszeker en flexibel genoeg is om de komende tien jaar te kunnen gebruiken als ruimtelijk kader. Daarnaast worden de in de loop van de jaren met vrijstelling op basis van artikel 19, lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) mogelijk gemaakte bouwprojecten in Oosterbeek vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Deze projecten krijgen daarmee een actueel juridisch planologisch kader.

Als laatste wordt een deels nieuwe ontwikkeling, te weten woningbouw op het terrein van Hotel Dreyeroord en uitbreiding van het hotel, mogelijk gemaakt in dit nieuwe bestemmingsplan. Dit bouwplan is niet geheel nieuw aangezien hiervoor al in januari 2011 een bouwvergunning met vrijstelling is verleend. Echter in januari 2012 is deze vergunning op procedurele grond door de Rechtbank Arnhem vernietigd. De ontwikkeling 'lift' nu mee in deze herziening van Oosterbeek en wordt met dit bestemmingsplan alsnog mogelijk gemaakt.

Kader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening uw bevoegdheid.

Achtergrond

Actualiseren bestemmingsplannen:

Enige tijd geleden is gestart om de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kernen binnen de gemeente te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De huidige plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

Binnen onze gemeente bestaat de wens om de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is om door middel van een integrale herziening uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aan te brengen. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens en landelijke eis tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan "Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012" is in hoofdzaak een zogenaamd beheergericht (conserverend) plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en juridisch zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreft bestemmingsplannen

die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure al is afgerond.

Het beheergerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding van woningen met aanbouwen e.d., zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zo nodig een afzonderlijk (ontwikkelen) bestemmingsplan gemaakt.

Dit bestemmingsplan:

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op diverse deelgebieden in en rond de kern Oosterbeek. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit dertien verschillende plandelen. In en rond Oosterbeek gelden drie grootschalige relatief recente bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze bestemmingsplannen zijn enkele gebieden buiten deze plannen gelaten of 'gevallen' (dat wil zeggen dat achteraf bleek dat de plangrenzen van de grotere bestemmingsplannen niet overal op elkaar aansloten), dan wel is goedkeuring onthouden aan enkele delen van deze bestemmingsplannen. Daardoor gelden voor vele van deze gebieden nog oude bestemmingsplannen, zoals Oosterbeek 1983 en Buitengebied 1973.

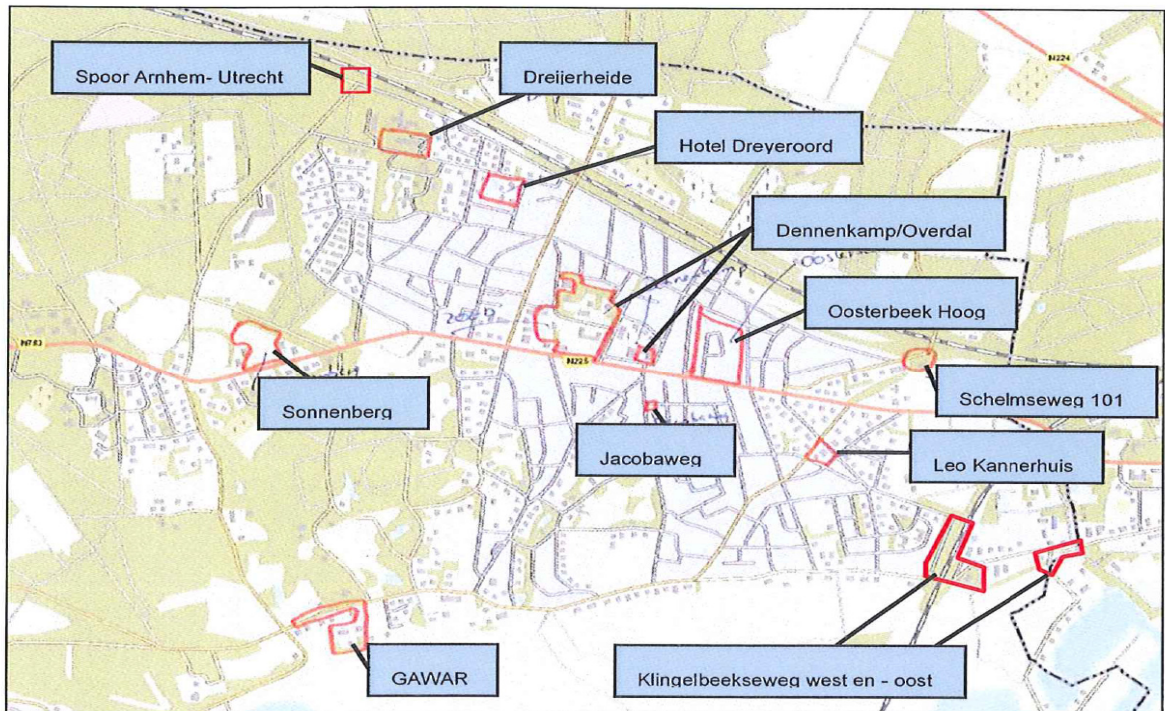
Sinds de vaststelling van de drie grootschalige bestemmingsplannen voor Oosterbeek zijn er ook meerdere vrijstellingsprocedures op basis van artikel 19, lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen voor bouwprojecten in Oosterbeek. Deze projecten moeten ook van een actueel juridisch planologisch kader worden voorzien. In dit bestemmingsplan zijn de volgende projecten die met een vrijstelling mogelijk zijn gemaakt opgenomen: locatie Leo Kannerhuis aan de Julianaweg, fase 2 en fase 3 van Oosterbeek Hoog, de ZOED en woningen aan de A. Weeninklaan, de brede school De Dennenkamp, de woningen op het terrein Dreijerheide en het woonzorgcomplex De Sonnenberg aan de Sonnenberglaan.

Het voorliggend bestemmingsplan 'veegt' de restgebieden (te weten de bestemmingsplantechnisch verouderde delen) van Oosterbeek op in één nieuw bestemmingsplan. De term 'veegbestemmingsplan' is een gebruikelijke in de ruimtelijke ordening voor dergelijke 'restgebieden'. Vandaar de gekozen overkoepelende naam van het bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012'.

Voor de dertien deelgebieden wordt dit zogenaamde veegbestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheergericht bestemmingsplan omdat al planologisch mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden vastgelegd en vertaald in een bestemmingsplan en oude bestemmingsplannen worden geactualiseerd. De enige uitzondering betreft het terrein van Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12. Hiervoor is al in januari 2011 een vrijstelling (voor de bouw van 6 nieuwe vrije sector-woningen en de uitbreiding van het hotel) met bouwvergunning (voor de bouw van 6 nieuwe woningen) verleend. In 2009 heeft u al besloten op het terrein alleen vrije sector-woningen toe te staan. Ook de Commissie Leefomgeving (15-09-2009) kon in meerderheid dit besluit en de en zeker deze nieuwbouwontwikkeling steunen. De nieuwbouw op het terrein van Hotel Dreyeroord is planologisch gezien toch een nieuwe ontwikkeling, omdat de eerder door de u verleende vrijstelling op basis van artikel 19, lid 2 WRO met bouwvergunning voor woningbouw op het

achterterrein en de vrijstelling voor de uitbreiding van het hotel in januari 2012 op procedurele gronden is vernietigd door de rechtbank. Door diverse wijzigingen van wetgeving sinds het opstarten van de vrijstelling voor het hotel is het niet meer mogelijk de procedure fouten te herstellen en verder te gaan met de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling nu met een bestemmingsplan mogelijk te maken en mee te laten liften in dit bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier alsnog de geplande woningbouw mogelijk gemaakt, evenals de uitbreiding van het hotel.



Ligging 13 deelgebieden in Oosterbeek

Het bestemmingsplan heeft grofweg betrekking op de volgende plangebieden (zie de hiervoor getoonde kaart). Bij de gebieden staat vermeld op welke plankaart, verbeelding, van het bestemmingsplan ze zijn aangegeven.

- 1- Verbeelding 1: Een klein gedeelte van de spoorlijn Arnhem-Utrecht en zijn directe omgeving in het noordwesten en buiten de kern van Oosterbeek, ter hoogte en ten noorden van de Nico Bovenweg, nabij de kruising met de Valkenburglaan;
- 2- Verbeelding 1: Het terrein voorheen bekend als Dreijerheide, voormalig AZC, aan de Graaf van Rechterenweg 51 in het noordwesten van Oosterbeek. Het betreft de percelen met de woningen aan de Graaf van Rechterenweg 51, 51 a t/m h en de appartementen met nummers 53 1-32;
- 3- Verbeelding 1: Het terrein van Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12 in het noordwesten van Oosterbeek;
- 4- Verbeelding 2: Een klein deel van de Jacobaweg, nabij de aansluiting op de Van Toulon van der Koogweg in het centrum van de kern van Oosterbeek;
- 5- Verbeelding 2: Het terrein van de Stichting Overdal aan de Lebretweg 2 en de Utrechtseweg 119 in het centrum van Oosterbeek;

- 6- Verbeelding 2: Het terrein in het centrum van Oosterbeek rondom het gemeentehuis waaronder het pand aan de Pastoor Bruggemanlaan 2 en de Utrechtseweg 147, de bibliotheek, het park De Dennenkamp, de brede school De Dennenborch, de ZOED en de woningen aan de A. Weeninklaan. Specifiek gaat het om de wegen het Raadhuisplein, de Generaal Urquhartlaan en de A. Weeninklaan. Het plangebied wordt globaal omsloten door: De Pastoor Bruggemanlaan en de Munninghofflaan in het oosten. De percelen aan de Wouter Klaassenlaan 20 t/m 40 en de Generaal Urquhartlaan 23 in het noorden. De percelen aan de Generaal Urquhartlaan 20 t/m 26, de A. Weeninklaan en de percelen aan de A. Weeninklaan 1 t/m 11 en het perceel aan de Utrechtseweg 149 in het westen. Het perceel van het voormalige Neder Veluwe College, kadastraal bekend als gemeente Oosterbeek, sectie C, nummer 4749, is buiten het plangebied gelaten. Dit omdat hier nieuwe bouwontwikkelingen zijn voorzien waarvan de planontwikkeling nog niet voldoende duidelijk is en omdat volledig nieuwe ontwikkelingen niet in dit hoofdzakelijke beheersbestemmingsplan worden opgenomen. Te zijner tijd zal, conform eerdere besluiten, voor deze nieuwe ontwikkeling een apart bestemmingsplan worden opgesteld.
- 7- Verbeelding 3a: Het terrein De Sonnenberg van Stichting Woonzorg Nederland aan de Sonnenberglaan 4 t/m 108 inclusief de nieuwbouw van gebouw 't Sprengerhof, in het westen van Oosterbeek;
- 8- Verbeelding 3b: Het terrein bekend als Oosterbeek Hoog dan wel villapark Van Pelt in het centrum van Oosterbeek. Het betreft de woningen met percelen aan de Raanhuisstraat, Muntendamstraat, Peltstraat, Spanjaardstraat, Oosterhoogte, Hubertushoeve, de te bouwen appartementen aan de Utrechtseweg tussen nummer 85 en 101 en de bestaande woningen aan de Utrechtseweg 81 en 85;
- 9- Verbeelding 3c: Het terrein bekend als het voormalige GAWAR-terrein aan de Benedendorpsweg, naast nummer 186, en de Benedendorpsweg zelf ter plaatse van de woningen 190 t/m 208 in het zuidwesten van Oosterbeek;
- 10- Verbeelding 3d: Het terrein van het Leo Kannerhuis gelegen tussen de Julianaweg (nummer 21), Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg (nummers 16 en 20), Prins Bernhardweg en de Mariënbergweg in het zuidoosten van Oosterbeek;
- 11- Verbeelding 3e: Een stuk van de tuin bij de woning aan de Schelmseweg 101 in het noordoosten van Oosterbeek;
- 12- Verbeelding 4: Twee deelgebieden aan de Klingelbeekseweg in het zuidoosten. Ten eerste de woningen aan de Klingelbeekseweg 26a, en 28, het oostelijk deel van de Klingelbeekseweg, de Slijpbeekweg, een deel van de Slijpbeek en de aldaar gelegen agrarische gronden. Ten tweede de woningen aan de Klingelbeekseweg 62, 66 en 68, het westelijk deel van de Klingelbeekseweg en een deel van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Opzet inhoud bestemmingsplan:

In dit bestemmingsplan zijn bestaande bouwrechten zoveel mogelijk gerespecteerd, anders ontstaan er mogelijkheden om planschadeclaims in te kunnen dienen.

Omdat het bestemmingsplan geldt voor de komende tien jaar is goed nagedacht over de wijze van bestemmen en het bepalen van de bouwvlakken. Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor een ieder maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de komende tien jaar. Zo biedt het bestemmingsplan

voldoende ruimte om aan de achterzijde van woningen aan te bouwen (wel tot bepaalde dieptes, oppervlaktes en hoogtes) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, waaraan tot nu toe standaard meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. De verwachting is dat daardoor het aantal afwijkingen van het bestemmingsplan in de toekomst zal afnemen.

Verder is het bestemmingsplan (de verbeelding, voorheen plankaart, en regels, voorheen voorschriften) opgesteld volgens de geldende wettelijke regels, te weten de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook is het bestemmingsplan opgesteld volgens de meest recente gemeentelijke standaardregels en opzet. Al deze bepalingen zijn ook al opgenomen in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan ‘De Hes-west 2011’ en het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Heveadorp 2012’.

Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn diverse afwijkingen opgenomen, conform het ‘Coalitieakkoord 2010-2014’: *‘het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning (bijvoorbeeld: schone bedrijvigheid aan huis, drie generatiebenutting en mantelzorg aan huis)’*;

Hiervoor zijn de volgende gebruiksregels opgenomen:

- Aan-huis-verbonden beroepen zijn, binnen bepaalde voorwaarden, standaard toegestaan in een woning en/of de bijgebouwen. Dit is al in heel veel bestemmingsplannen (ook oude) zo opgenomen.
- Aan-huis-verbonden bedrijven zijn, binnen bepaalde voorwaarden, met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking toe te staan. Omdat aan-huis-verbonden bedrijven meestal een iets zwaardere impact hebben op de woonomgeving dan aan-huis-verbonden beroepen zal per situatie beoordeeld worden of een aan-huis-verbonden bedrijf wenselijk is op de gevraagde locatie. Hiervoor kan een initiatiefnemer te zijner tijd een verzoek indienen bij het college om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook deze bepaling is al opgenomen in veel actuele (kleine) bestemmingsplannen.
- Mantelzorg: Op 27 oktober 2010 heeft u het paraplubestemmingsplan ‘Parapluzorg 2010’ vastgesteld. Hierdoor is een afwijkingmogelijkheid opgenomen in alle toen geldende bestemmingsplannen om mantelzorg toe te kunnen staan in bijgebouwen bij woningen. In de woningen zelf is dit al toegestaan. De bepalingen van dat bestemmingsplan zijn ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor Heveadorp.
- Ook is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om zogenaamde twee- of driegeneratiewoningen toe te staan in woningen. Deze bepaling is relatief nieuw en is alleen nog opgenomen in het dit jaar vastgestelde bestemmingsplan ‘De Hes-west 2011’ en het ontwerpbestemmingsplan ‘Heveadorp 2012’.
- Als laatste zijn voor de flexibiliteit in het bestemmingsplan ook afwijkingmogelijkheden opgenomen om kamerbewoning of een zorgwoning mogelijk te kunnen maken.

In het bestemmingsplan zijn ook enkele ‘dubbelbestemmingen’ opgenomen zoals die voor ‘archeologie’ en ‘grondwaterstromen en niet-waterdoorlatende lagen’ / kleilemlagen (conform het vastgestelde gemeentelijke beleid). Op de analoge verbeelding is dit te zien met een raster van zwarte kruisjes. Dit

komt de leesbaarheid niet ten goede maar deze wijze van opnemen op de analoge en digitale verbeelding is wettelijk verplicht.

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012 vast te stellen om de volgende redenen:

- De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Bestemmingsplannen die voor die datum vijf jaar of ouder waren moeten voor 1 juli 2013 worden herzien en dienen dan vastgesteld te zijn door u. De sanctie hierop is dat geen bouwleges geheven mogen worden vanaf 1 juli 2013 tot het moment waarop het bestemmingsplan alsnog is vastgesteld. De grootste gedeelten van de grondgebieden van Oosterbeek en Wolfheze hebben bestemmingsplannen die nog actueel genoeg zijn en niet voor 1 juli 2013 moeten worden herzien. Dit geldt ook voor het gehele buitengebied. Het bestemmingsplan Oosterbeek veegbestemmingsplan betreft de tweede, na Heveadorp, van de te actualiseren bestemmingsplannen voor de overige kernen.
 - Het voorliggende bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Er worden, behoudens het terrein Hotel Dreyeroord, geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande functies en bouwrechten (uit de nu nog geldende bestemmingsplannen) en de bouwrechten van de verleende vrijstellingen worden vastgelegd en geactualiseerd naar de huidige inzichten en de huidige wetgeving. Voor de plannen op het terrein van hotel Dreyeroord geldt dat dit eigenlijk geen geheel nieuwe plannen zijn, u heeft hiervoor al eerder vrijstelling en bouwvergunning verleend. Over de nieuwe bouwplannen op het terrein van hotel Dreyeroord kan vermeld worden dat inmiddels overeenstemming bereikt met de voor het overleg over de nieuwbouwplannen betrokken omwonenden. Zie hiervoor hetgeen is beschreven onder het kopje 'Draagvlak'.
 - In het bestemmingsplan Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012 zijn (net als bij het bestemmingsplan 'Heveadorp 2012') de gemeentelijke standaardregels opgenomen die de vertaling zijn van de uitgangspunten voor 'ruimtelijke ordening' uit het 'Coalitieakkoord 2010-2014', zie bij Inleiding.
- 1- Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' heeft vanaf 19 september 2012 gedurende zes weken, dus tot en met 30 oktober 2012, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn zestien zienswijzen ingediend. Op 19 november 2012 is één zienswijze ingetrokken na overleg met de gemeente. Deze zienswijze was ingediend tegen enkele kleine bepalingen in het bestemmingsplan over het terrein van Hotel Dreyeroord. Na uitleg door de gemeente over de vragen en opmerkingen in de zienswijze en de toezegging van enkele ambtshalve wijzigingen is de zienswijze ingetrokken. Daarom zijn er uiteindelijk vijftien zienswijzen over. Van die vijftien zienswijzen zijn er dertien ingediend door omwonenden van het park De Dennenkamp, waarbij men reageert op het gebied De Dennenkamp en dan met name op het terrein van het voormalige Neder Veluwe College. Dit terrein is overigens niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat op dit terrein ontwikkelingen zijn voorzien die nog niet voldoende uitgewerkt zijn. Daarnaast betreft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan, waarin bestaande

situaties worden vastgelegd. Een nieuwe ontwikkeling zoals al vele jaren voorzien op het terrein van het voormalige NVC hoort niet in dit bestemmingsplan thuis, maar in een speciaal voor deze ontwikkeling op te stellen nieuw (ontwikkel)bestemmingsplan. Vele van die dertien zienswijzen zijn gelijk, dan wel is de strekking van de zienswijze nagenoeg gelijk.

Alle zienswijzen samen leiden tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan, maar leiden niet tot het niet als voorgesteld kunnen vaststellen van het bestemmingsplan.

Bijgevoegd treft u de reactie op de zienswijzen en de wijzigingen van het bestemmingsplan aan (deze zijn ook in hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen).

- 2- Naast de paar kleine aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook enkele aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties van de provincie Gelderland en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden. Ook zijn er ambtshalve nog wat omissies geconstateerd dan wel hebben nieuwe inzichten tot enkele aanpassingen geleid. Bijgevoegd treft u de aanpassingen aan (deze zijn ook in hoofdstuk 6.1 en 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen).
- 3- 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. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Alleen op het terrein van Hotel Dreyeroord is sprake van een (deels) nieuwe ontwikkeling. Echter er zijn voor dat gebied geen bovenwijkse kosten die verhaald moeten worden. Het betreft nieuwe ontwikkeling op eigen terrein. Toch is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin o.a. is opgenomen dat alle kosten van die plannen voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen. Het plan legt de bestaande en vergunde situatie vast. Voor de ontwikkeling op het terrein van hotel Dreyeroord geldt dat daar overeenstemming is bereikt met de actieve omwonenden en er geen zienswijzen zijn ingediend tegen dat plandeel. Zie hiervoor hetgeen is beschreven onder het kopje 'Draagvlak'.

De reactie op de zienswijzen geeft duidelijk aan wat wel en niet juist is in de zienswijzen en wat dus wel en niet aangepast wordt. Dat er zienswijzen zijn ingediend houdt niet in dat het bestemmingsplan niet als zodanig vastgesteld kan worden.

Draagvlak

Het bestemmingsplan betreft een herziening / actualisering van de bestaande oude bestemmingsplannen in de kern Oosterbeek. Het betreft dus in hoofdzaak een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en bestaande bouwrechten worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan maakt alleen nieuwbouw mogelijk op het terrein van hotel Dreyeroord. Anderzijds hebben wij al in januari

2011 vergunning verleend voor deze ontwikkeling. Dus geheel nieuw (en dus onbekend) is deze ontwikkeling niet.

Het bestemmingsplan actualiseert de geldende planologische regeling aan de nieuwe wetgeving en huidige inzichten.

Aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan ten opzichte van de nu nog geldende oude bestemmingsplannen was de verwachting dat er niet veel zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend zouden worden. Deels bleek dat te kloppen want tegen het bestemmingsplan zijn, buiten de dertien zienswijzen tegen het park De Dennenkamp en zijn omgeving, slechts twee zienswijzen ingediend. Deze laatste twee zienswijzen zijn ingediend tegen de bestemming van het perceel van de indiener van de zienswijze. Deze twee zienswijzen hadden betrekking op o.a. een verkeerd opgenomen bouwhoogte van het pand en het willen herbouwen van enige jaren geleden gesloopt bijgebouw op het eigen terrein.

Zoals gezegd zijn er wel dertien zienswijzen ingediend tegen het park De Dennenkamp en omgeving (o.a tegen het zeer incidenteel parkeren in het park en de nieuwbouw op de locatie van het voormalige Neder Veluwe College (hierna: 'NVC'), welke locatie overigens niet in dit bestemmingsplan is opgenomen). De dertien zienswijzen zijn ingediend door het Comité De Dennenkamp en enkele omwonenden. Vele van die zienswijzen zijn gelijk, dan wel is de strekking van de zienswijze nagenoeg gelijk. Het Comité De Dennenkamp heeft namelijk een zienswijze opgesteld welke door velen is gedownload en ondertekend.

De dertien zienswijzen zijn inhoudelijk soms constructief maar lijken wantrouwend en niet altijd even genuanceerd geformuleerd. Hoofdargument in de zienswijze is dat men graag wil dat het terrein van het voormalige NVC meegenomen wordt in dit bestemmingsplan waarbij de kaders voor die toekomstige ontwikkelingen worden weergegeven, zodat men duidelijkheid heeft naar de toekomst toe. Dan dient het bestemmingsplan volgens hen wederom ter inzage gelegd te worden zodat men daarop weer kan reageren. Daarbij wil men een zo klein mogelijke ontwikkeling op het terrein. In deze zienswijzen staat dat, wanneer er geen duidelijkheid over de nieuwe ontwikkelingen van het voormalige NVC wordt gegeven in dit bestemmingsplan, men overweegt beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hierover kan worden vermeld dat een beroep tegen het niet opnemen van een plangebied in een bestemmingsplan weinig kans maakt tot vernietiging van het bestemmingsplan (of plangedeelte) bij de Raad van State.

Dit laat onverlet dat er wel duidelijk aanwezige emoties zijn ten aanzien van dit deel van het bestemmingsplan, dan wel het deel net buiten dit bestemmingsplan. In de reactie op de zienswijzen is uitvoerig op deze zienswijzen ingegaan en is ook de stand van zaken met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling op het terrein van het voormalige NVC uitgelegd. Wellicht dat deze uitleg voor meer duidelijkheid zorgt bij de indieners van de zienswijzen.

De door ons in januari 2011 verleende vrijstelling en bouwvergunning voor het terrein van hotel Dreyeroord zijn aangevochten bij de rechtbank door enkele omwonenden. Volgens de rechtbank was de verleende vrijstelling o.a. te ruim was opgezet waardoor deze te veel op een bestemmingsplan leek, waardoor de gebruikte vrijstelling in die vorm niet de juiste procedure was om de bouwplannen te kunnen realiseren. Daarom heeft de rechtbank de vergunning in januari 2012 op procedurele gronden vernietigd. Direct daarna is gestart met overleg met de betreffende omwonenden, hotel Dreyeroord en

de gemeente om te komen tot een beter een meer gedragen bouwplan. Op 12 april, 11 mei, 1 juni en 15 juni 2012 hebben deze gesprekken plaatsgevonden. Daarbij zijn de plannen steeds verder aangepast. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de in 2011 verleende vrijstelling zijn dat de bouwvlakken voor de woningen kleiner zijn geworden en iets zijn verschoven en dat één woning aan de zuidzijde is vervallen. Nu komen op het zuidelijk deel nog maar drie woningen. Met de plannen zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan kunnen de betreffende omwonenden zich vinden aangezien er uiteindelijk geen zienswijzen tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan zijn ingediend.

Aanpak/Uitvoering

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiële consequenties

Geen.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag 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 kan een ieder beroep instellen.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een (actualisatie van een) bestemmingsplan. Wel biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit en bouwruimte om woningen te kunnen aanpassen aan WMO-eisen en biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om mantelzorg, zorgwoningen en zogenaamde twee- of driegeratiewoningen toe te staan met een afwijking. Deze afwijkingsmogelijkheden dragen bij aan een van de twee hoofddoelstellingen van de Wmo, namelijk mensen de mogelijkheid bieden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Voor de nieuwbouw van de woningen op het terrein van Hotel Dreyeroord geldt dat dit aspect is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een (actualisatie van een) bestemmingsplan. Voor de nieuwbouw van de woningen op het terrein van Hotel Dreyeroord geldt dat dit aspect is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een (actualisatie van een) bestemmingsplan.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Alle indieners van een zienswijze hebben, nadat wij hadden besloten u dit voorstel aan te bieden, de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen.

Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder, en dus ook voor de indieners van een zienswijze, te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De indieners van een zienswijze zijn hier ook schriftelijk op gewezen.

De indieners van een zienswijze krijgen na de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. 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.

Alternatieven

Geen reële. U bent verplicht om onze oude bestemmingsplannen te herzien / actualiseren voor juli 2013. Voor de plannen op het terrein van hotel Dreyeroord geldt dat de nieuwe plannen, na overleg met omwonenden, een ruimtelijke verbetering betreffen ten opzichte van de al eerder, en inmiddels vernietigde, vergunning.

Bijlagen:

- Toelichting (met daarin de reacties op de zienswijzen en de aanpassingen van het bestemmingsplan) en regels van het bestemmingsplan "Oosterbeek veegbestemmingsplan, 2012";
- Verbeeldingen / plankaarten (kaart 1 t/m 4) van het vast te stellen bestemmingsplan "Oosterbeek veegbestemmingsplan, 2012";
- De reactienota op de zienswijzen met daarin de doorgevoerde wijzigingen van het bestemmingsplan (dit is ook opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan) en de adressen van de indieners van een zienswijze;
- De originele zienswijzen;
- De aanpassingen van de verbeeldingen.