



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
131094

Raad d.d.
24 september 2014

Paragraaf begroting
3

Portefeuillehouder
J. Verstand

Steller
A. Ruiter

Datum
6 augustus 2014

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan
'Oosterbeek-Noord 2014'**

Geadviseerd besluit

- 1- instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
- 2- het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' gewijzigd vaststellen;
- 3- geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan tien jaar. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (door de gemeenteraad) binnen tien jaar. Daarom zijn en worden de verouderde bestemmingsplannen van de kernen binnen de gemeente te herzien. Nu is het tijd om de bestemmingsplannen voor het gebied Oosterbeek-Noord te herzien. Het plangebied betreft de dorpskom en de aansluitende randen van het noordelijk deel van Oosterbeek.

Voor het grootste gedeelte van het gebied Oosterbeek-Noord geldt het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2004. In 2012 is het bestemmingsplan 'Heveadorp 2012' vastgesteld en in mei en juni van 2013 zijn de bestemmingsplannen 'Kievitsdel 2013', 'Doorwerth 2013' en 'Renkum - Heelsum 2013' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de hiervoor genoemde bestemmingsplannen.

Een andere reden voor de herziening is dat in de geldende bestemmingsplannen voor het gebied Oosterbeek-Noord, behalve dat ze gedateerd zijn, diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De huidige plannen vormen daardoor niet altijd meer actueel beleidskader en zijn daarnaast gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor onder andere de regelgeving. Wij willen de talrijke huidige geldende plannen 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 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-Noord 2014' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouw- en gebruiksrechten over van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen waren daarin soms te beperkend, terwijl dat niet nodig was. Ook zijn omissies gecorrigeerd wat tot aanpassing heeft geleid. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten genomen zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (nog niet geheel gerealiseerde) ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling', 'ontheffing' of 'afwijking' is verleend. Voor de meeste van deze nieuwe ontwikkelingen is de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds afgerond. Het kan zijn dat tegen een enkele ontwikkeling nog een bezwaar of (hoger) beroepsprocedure loopt. In ieder geval zijn de benodigde planologische procedures doorlopen en de benodigde vergunningen verleend, wat aantoont dat de gemeente achter die plannen staat. Daarom worden die plannen nu meegenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel of ten dele juridisch afgerond) kan gedacht worden aan vergunde functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen. Daarnaast worden recent vastgestelde en onherroepelijke ontwikkelbestemmingsplannen, waarin bouwrechten zijn opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen zoals de bestemmingsplannen 'Munninghofflaan e.o., 2012' en 'Hof van Lebret 2013' ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Daardoor ontstaat één gebiedsdekkend bestemmingsplan voor het noorden van Oosterbeek.

Ook de nog niet (geheel) gerealiseerde woningbouwontwikkelingen op het terrein van Hotel Dreyeroord en de laatste te bouwen huizen van het gebied Oosterbeek-Hoog fase 2 en die van Oosterbeek-Hoog fase 3 zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De laatste drie locaties zijn overigens al opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012'. Dit bestemmingsplan wordt nu, net als de eveneens onherroepelijke ontwikkelbestemmingsplannen 'Munninghofflaan e.o., 2012' en 'Hof van Lebret 2013' ongewijzigd overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet zo concreet zijn dat daarover al besluiten kunnen worden genomen in de vorm van een afwijking of een vergunning, worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Hier worden de gronden bestemd conform de huidige bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de desbetreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen voor het terrein van het voormalige Neder Veluwe College aan de Generaal Urquhartlaan en het terrein aan de Veritasweg, hoek Utrechtseweg.

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, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zondig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

2 van 10

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor iedereen maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de planperiode van tien jaar. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan, net als de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, voldoende ruimte om aan de achterzijde van woningen aan te bouwen (wel tot een bepaalde diepte, oppervlakte en hoogte) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime op achtererven. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, aan de realisering waarvan tot nu toe altijd meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. 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 zoals het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning (bijvoorbeeld: schone bedrijvigheid aan huis, drie generatiebenutting en mantelzorg aan huis).

In het bestemmingsplan zijn ook enkele 'dubbelbestemmingen' opgenomen voor 'archeologie' en ter bescherming van de 'ondergrondse grondwaterstromen' (conform het vastgestelde gemeentelijke beleid).

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden (de Utrechtseweg ligt in het plangebied), de gemeentegrens met Arnhem (Mariëndaal) in het oosten en de spoorlijn Arnhem-Utrecht in het noorden (de spoorlijn ligt in het plangebied). De ten noorden van de spoorlijn gelegen woningen met percelen aan de Van Limburg Stirumweg 2,4,6,8,10,12, 18,20,22,24,26 en 28 en de woningen aan de Dreijenseweg 1,1a en 3 en de woningen aan de Johannahoeveweg 2 en 4 en de Johannahoeveweg zelf tot aan circa Johannahoeveweg 5 liggen ook in het plangebied. In het westen wordt het plangebied begrensd door het sportpark De Bilderberg, de Valkenburglaan en enkele bospercelen en agrarische percelen ten oosten van Hotel de Bilderberg. De woningen met percelen aan de Valkenburglaan 2 en 4 en de Utrechtseweg 243, 245 en 247 liggen in het plangebied. Het pand Utrechtseweg 263 ligt net niet in het plangebied.

Hieronder is het plangebied van 'Oosterbeek-Noord 2014' aangegeven.



Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

3 van 10

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot (enkele) kleine aanpassingen. Verder zijn er enkele wijzigingen ambtshalve doorgevoerd, ingegeven door geconstateerde omissies en/of nieuwe inzichten. De zienswijzen bevatten niet zodanige argumenten dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan betreft het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen voor het noordelijk deel 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.

Kader

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 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').

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting staat de achtergrond van, en gemaakte keuzes in, het bestemmingsplan beschreven. Ook staat hier beschreven hoe het plan zich verhoudt tot wetgeving, beleid en de milieusituatie. In de toelichting staat daarnaast ook hoe is omgegaan met inspraak, waaronder de reactie op de zienswijzen en de aanpassingen die dat heeft opgeleverd in het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

De regels (vroeger ook 'voorschriften' genoemd) en de verbeelding (vroeger ook wel 'plankaart' genoemd) zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding staat aangegeven welke bestemming de gronden hebben en soms hoe hoog gebouwd mag worden. In de regels staat per bestemming beschreven wat binnen die bestemming is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de regels zijn ook begripsbepalingen, de wijze van meten en enkele algemene regels opgenomen. Om te weten te komen wat op een bepaalde locatie is toegestaan dienen de verbeelding en de regels in samenhang gelezen te worden.

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan door u moet zijn vastgesteld binnen tien jaar. De sanctie hierop is dat in het plangebied van het dan verouderde bestemmingsplan geen bouwleges geheven mogen na de tienjaarstermijn tot het moment waarop het bestemmingsplan alsnog is vastgesteld. Het oudste nog geldende bestemmingsplan voor noordelijke gedeelte van Oosterbeek is 'Oosterbeek-Noord 2003'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2004 vastgesteld. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' voor die datum, dus in de raadsvergadering van 24 september 2014 door u vastgesteld moet zijn.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

4 van 10

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' vast te stellen om de volgende redenen:

- Zoals bij het kopje 'Kader' is vermeld dienen bestemmingsplannen binnen tien jaar opnieuw worden vastgesteld en dient het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' vanwege het vervallen van de tienjaarstermijn uiterlijk voor 29 september 2014 door u vastgesteld te worden.
- Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Er worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande functies en bouwrechten (uit de nu nog geldende bestemmingsplannen) worden vastgelegd en geactualiseerd naar de huidige inzichten en de huidige wetgeving. Ook recent ontwikkelde plannen, dat wil zeggen plannen waarvoor inmiddels een vrijstelling / ontheffing of afwijking en/of een (omgevings)vergunning is verleend zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.
- Nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen voor het terrein van het voormalige Neder Veluwe College aan de Generaal Urquhartlaan en het terrein aan de Veritasweg, hoek Utrechtseweg.

Ad. 1/2- Zienswijzen en als gevolg daarvan doorgevoerde wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' heeft vanaf 25 juni 2014 gedurende zes weken, dus tot en met 5 augustus 2014, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn zes zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen samen leiden weliswaar tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan, maar leiden niet tot het niet als voorgesteld kunnen vaststellen van het bestemmingsplan. Hierna treft u de samenvatting van de aanpassingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staan deze ook vermeld tezamen met de samenvatting van de zienswijzen en de gehele reactie daarop.

Doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Naar aanleiding van zienswijzen 1 (van de Gasunie) is het volgende aangepast:

- 1- *Het GOS (aan de Parallelweg) in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' krijgt de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' op de verbeelding en in de regels;*
- 2- *Rond het GOS wordt 15 meter gemeten vanuit de gevel van het GOS een veiligheidscontour 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' binnen 4 meter van de gevel van het GOS geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan en dat binnen 15 meter van de gevel geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.*
- 3- *In artikel 28.3 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt opgenomen dat er geen kwetsbare objecten worden toegestaan;*
- 4- *In artikel 28.4.1.c (bestemming 'Leiding - Gas') wordt de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maatvoering van 0,3 meter geschrapt;*
- 5- *In artikel 28 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt toegevoegd dat binnen deze bestemming: 'het opslaan van goederen' strijdig gebruik betreft.*

Naar aanleiding van zienswijze 2 (van Liander N.V.) is het volgende aangepast:

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

5 van 10

- 1- *Op verbeelding wordt de ondergrondse hoogspanningsleiding van 50kV onder de Graaf van Rechterenweg, Nico Bovenweg en Karel van Gelderlaan opgenomen en aangegeven met de figuur 'hartlijn - hoogspanning' en met een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een breedte van 3 meter aan beide zijden van de 'hartlijn - hoogspanningsverbinding'. In de regels wordt het artikel 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen, welke vergelijkbaar is qua opzet als die van 'Leiding - Gas'.*
- 2- *Op de verbeelding wordt de in de zienswijze genoemde gasdrukmeet- en regelstation met de aanduiding 'nutsvoorziening' aangegeven. In de regels wordt bij artikel 'Verkeer - Spoorverkeer' aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens zelfstandige nutsvoorzieningen zijn toegestaan waaronder een gasdrukmeet- en regelstation'.*

Naar aanleiding van zienswijze 3 (van Brouwer B.V., eigenaar van camping 'Aan Veluwe') is het volgende aangepast:

- 1- *Het toestaan van maximaal 5 trekkershutjes met, per trekkershut een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale inhoud van 100 m³ (inclusief onderkeldering) in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.*

Naar aanleiding van zienswijze 4 (V.O.F. Hooijer, agrarisch bedrijf) is het volgende aangepast:

- 1- *De bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot 15 meter;*
- 2- *Binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van Valkenburglaan 3 worden maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, waarvan één bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m³ en één een maximale inhoud van 400 m³;*
- 3- *De maximale bouwhoogte van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot maximaal 10 meter;*
- 4- *In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt een afwijking opgenomen waarmee ter plaatse van een klein deel van het perceel Oosterbeek, sectie B, nummer 1074, na afweging van alle belangen enkele parkeerplaatsen toegestaan kunnen worden onder voorwaarden van landschappelijke inpassing.*

Zienswijze 5 (Beelaertsiaan 90) heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Naar aanleiding van zienswijze 6 (Mariaweg 19) is het volgende aangepast:

- 1- *In hoofdstuk 2.4.1 (Functionele Structuur, Wonen) wordt een verduidelijkende tekst toegevoegd over de in het bestemmingsplan gekozen grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';*
- 2- *De grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt bij de woningen aan het Matermanplantsoen 6 en 7 op 2 meter achter de voorgevel gelegd.*

Ad. 2- Ambtshalve wijzigingen:

Naast de paar aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het betreft relatief kleine wijzigingen. Hierna worden de wijzigingen genoemd. Deze staan ook vermeld in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- *In de regels, toelichting en verbeelding zijn enkele type- en taalfouten en tekenfouten hersteld en zijn enkele (kleine) redactionele aanpassingen/verduidelijkingen doorgevoerd in de toelichting en de regels.*
- *In de regels is de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geüniformeerd.*
- *De grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' bij het perceel Reuvenweg 27 is aangepast en 1 meter achter de voorgevel gelegd en evenwijdig aan die voorgevel. Dit in de lijn met vele andere woonpercelen in het bestemmingsplan.*
- *Bij Reuvenweg 27 en Reuvenweg 29 bleek dat ter plaatse van de ingang van straat tussen beide woningen per abuis de topografische ondergrond is gebruikt als bestemmingsgrens*

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

Kenmerk

Pagina

6 augustus 2014

131094

6 van 10

tussen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' in plaats van de kadastrale situatie. Dit is aangepast. Nu is de kadastrale grens aangehouden voor de genoemde bestemmingen.

- Voor het bouwen van een luifel/overkapping bij Utrechtseweg 245, restaurant 'De Oude Herbergh', is recent een omgevingsvergunning aangevraagd waarop in het vooroverleg positief is geadviseerd en welke vergunning recent is dan wel wordt verleend. Deze overkapping is daarom opgenomen in regels van de bestemming 'Horeca' en op de verbeelding.
- Na overleg met de camping 'Aan Veluwe' aan de Sportlaan 1 is geconstateerd is dat op het terrein al jaren een kleine receptie (gebouw) aanwezig is buiten het bouwvlak, welk gebouwtje nog niet opgenomen was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels is het gebouwtje nu alsnog opgenomen.
- In de regels van 'Bedrijf' is bij de aanduiding 'bedrijfswoning' de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maximale inhoudsmaat van 450 m³ vervallen. Dit omdat dit voor enkele bedrijfswoningen niet had moeten gelden en dat de maximale inhoudsmaat al wordt bepaald door de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogte en de ligging van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- De ligging van de aanduiding 'bedrijfswoning' is voor Bothaweg 6 aangepast, aangezien deze niet geheel op de juiste plek bleek te liggen.
- Geconstateerd is dat de woning aan de Steijnweg 43 een plat dak heeft met een hoogte van 6,5 meter. Dit moet gezien worden als een gothoogte. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan een maximale gothoogte van 6 meter toestaat is, die bepaling in strijd met de werkelijkheid. Daarom wordt de maximale gothoogte verhoogd naar 6,5 meter.
- Geconstateerd is dat de verschillende gebouwen met een kantoorbestemming achter Steijnweg 43 deels andere hoogtes hebben dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Daarom zijn de maximale hoogtes aangepast aan de feitelijke situatie.
- Geconstateerd is dat het pand met een maatschappelijke bestemming aan de Stationsweg 49 hoger is (7,7 meter) dan op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Daarom wordt de maximale bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van het pand aan de Stationsweg 49 verhoogd tot 8 meter.
- Geconstateerd is dat achter de woningen aan de Mariaweg 11-23 een achterpad loopt ten behoeve van de (achter)ontsluiting van de woningen Mariaweg 11-25. Dit pad dient te allen tijde onbebouwd en open te blijven. Net als alle andere achterpaden in de gemeente krijgt dit pad de bestemming 'Verkeer'.
- Geconstateerd is dat een nutsgebouw aanwezig is in de groenstrook aan de Ommershoflaan tegenover huisnummer 53. Deze krijgt nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Ad. 3- 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. 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. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Het plan legt de bestaande en vergunde situatie vast. De reactie op de zienswijzen geeft duidelijk aan wat wel en niet overgenomen 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

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

7 van 10

Het bestemmingsplan betreft een herziening / actualisering van de bestaande bestemmingsplannen. Het betreft dus een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en bestaande bouwrechten worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwbouw mogelijk. 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 zullen worden. Dit klopt aangezien er slechts zes zienswijzen zijn ingediend. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 25 juni, is de terinzagelegging aangekondigd op 28 mei en op 11 juni 2014.

Twee van de ingediende zienswijzen komen van de beheerders van de in ondergrond aanwezige leidingen, te weten De Gasunie en Liander N.V., die beiden nieuw beleid hebben en daarom hun leidingen en hun gastdrukmeet- en regelstations beter beschermd willen hebben in het bestemmingsplan. Een andere zienswijze (Brouwer B.V., eigenaar van camping 'Aan Veluwe') betreft met name het alvast naar voren brengen van hun toekomstvisie / verzoek tot in overleg treden om te komen tot nieuwe mogelijkheden. Een andere zienswijze (V.O.F. Hooijer, agrarisch bedrijf) gaat ook grotendeels over het nu naar voren brengen van de toekomstvisie / verzoek tot in overleg treden. Deze zienswijze bevat echter ook enkele concrete verzoeken tot aanpassing van het bestemmingsplan. Sommige van die verzoeken gaan echter te ver om nu te betrekken bij dit beheerbestemmingsplan. De laatste twee zienswijzen betreffen bewoners van woningen die een paar kleine aanpassingen willen voor hun perceel dan wel voor percelen nabij hun percelen.

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, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Voorafgaande communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' heeft vanaf 25 juni 2014 gedurende zes weken, dus tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 5 zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 25 juni 2014 en in het huis-aan-huisblad Hoog en Laag van woensdag 25 juni 2014 is de terinzagelegging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog terinzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 mei 2014 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan binnen circa 1 maand, te weten ongeveer halverwege juni 2014, in ontwerp terinzage zou worden gelegd. Daarnaast is op 11 juni 2014 een

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

8 van 10

vooraankondiging over het ontwerpbestemmingsplan geplaatst in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die vooraankondiging is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' op 25 juni 2014 ter inzage zou worden gelegd.

Vervolg 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 inmiddels 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 inmiddels op schriftelijk op gewezen.

De indieners van een zienswijze krijgen daarnaast 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.

Financiële consequenties

Het opstellen van de actualisatie van dit bestemmingsplan past binnen het reguliere budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente.

Juridische consequenties

Na uw besluit 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 bij de Raad van State.

WMO-aspecten

De actualisatie van een bestemmingsplan (in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan) heeft geen directe gevolgen voor WMO-aspecten. Echter, het nieuwe bestemmingsplan geeft, net als de in 2012 en 2013 vastgestelde nieuwe bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, iets meer bouw- en gebruiksruimte voor de eigen woning. Ook zijn er enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen, zoals mogelijkheden voor mantelzorgwoningen bij een woning. Hierdoor draagt het bestemmingsplan indirect wel bij tot WMO-aspecten.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een actualisatie van een bestemmingsplan.

Effect op vermindering regeldruk

De actualisatie van een bestemmingsplan (in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan) heeft geen directe gevolgen voor het verminderen van de regeldruk. Echter, het nieuwe bestemmingsplan geeft, net als de in 2012 en 2013 vastgestelde nieuwe bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, iets meer bouw- en gebruiksruimte voor de eigen woning. Hierdoor is iets minder snel een vergunning nodig en is iets meer vergunningvrij op te richten. Hierdoor draagt het bestemmingsplan indirect wel bij tot het (iets) verminderen van de regeldruk.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

9 van 10

Alternatieven

Geen reële. U bent verplicht om oude bestemmingsplannen te herzien / actualiseren binnen tien jaar na vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Anderzijds zou eventueel anders gereageerd kunnen worden op de zienswijzen met eventueel andere aanpassingen van de betreffende delen van het bestemmingsplan, hoewel daar geen aanleiding toe bestaat.

Bijlagen:

- Toelichting (met daarin in hoofdstuk 6 de reacties op de zienswijzen en de aanpassingen van het bestemmingsplan) en regels van het bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord 2014";
- Verbeeldingen / plankaarten (kaart 1 t/m 6) van het vast te stellen bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord 2014";
- De originele zienswijzen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'

Datum

6 augustus 2014

Kenmerk

131094

Pagina

10 van 10