



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Raad 26 mei 2021

Voorstel is niet aangenomen; verworpen met 12 stemmen tegen (GB CDA PRD GL) en 11 stemmen voor (VVD Fractie Streefkerk PvdA D66).

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

6

Kenmerk

120696

Raad d.d.

26-05-2021

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

11 april 2021

Onderwerp

**Vaststellen bestemmingsplan  
'Hartenseweg 7, 2021' en  
beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'**

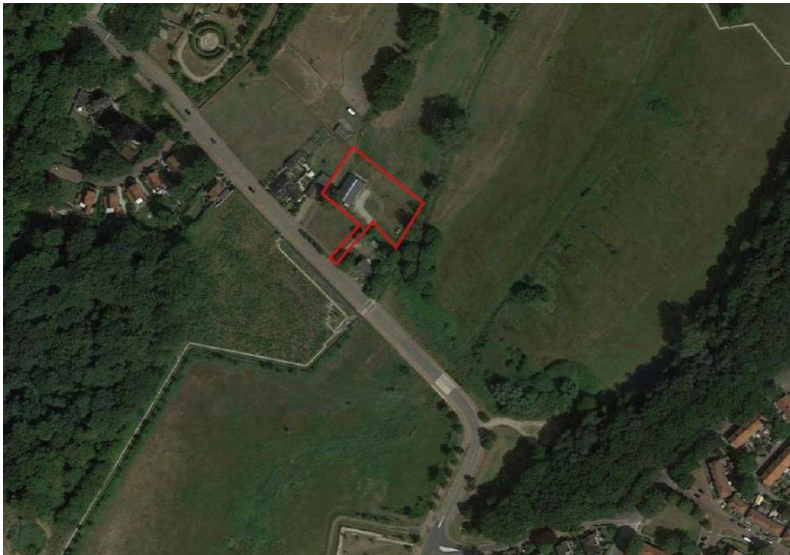
### Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7' gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

Aan de Hartenseweg tussen de nummers 5 en 9 bevindt zich een (paarden)stal (van circa 11 meter bij 17 meter) met ruimte voor 2 paarden op een kavel op enige afstand van de weg. De initiatiefnemer heeft het voornemen de paardenstal op de locatie te slopen en de schuur te vervangen door een duurzame en ecologische woning, zonder bijgebouwen. De woning zal op de locatie waar nu de schuur staat worden gebouwd. De woning is qua oppervlakte kleiner dan de schuur. Rondom de nieuwe woning zal een natuurtuin / natuur worden aangelegd. Op dit moment is het perceel agrarisch in gebruik. Dat gebruik zal dan vervallen en omgezet worden in een klein deel wonen en een groter deel natuur. In de huidige situatie wordt het terrein agrarisch gebruikt. Met de bouw van de woning wordt ook dat gebruik gestopt en wordt ook daadwerkelijk natuur aangelegd.

Het bouwen van een woning op de locatie van de huidige schuur is in strijd met het bestemmingsplan. Om mee te werken aan dat initiatief dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' opgesteld.



*Afbeelding, locatie plangebied*

### Huidige bestemmingsplan:

In het huidige bestemmingsplan 'Renkum – Heelsum 2013' heeft de locatie de bestemmingen 'Natuur' en 'Verkeer'. Op de kavel is in de bestemming 'Natuur' een bouwvlak aanwezig waar een gebouw gebouwd mag worden met een maximale nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 4 meter. Binnen dat bouwvlak is nu uitsluitend (zie artikel 21.2.1.) een gebouw toegestaan ten behoeve van agrarisch medegebruik en/of het hobbymatig houden van dieren, zoals opslag en dierenstal. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Op deze locatie staat de eerder beschreven schuur. In de bestemming 'Natuur' ter plaatse is ook agrarisch medegebruik toegestaan, net als in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'.

### Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' krijgt de locatie op de plek van de woning de bestemming 'Wonen-3'. De grens van bestemming 'Verkeer(-3)' blijft ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het betreft de toerit naar de planlocatie en die van de woning aan de Hartenseweg 5 en, aan de (noord)oostzijde, de bestaande toerit naar het achterterrein van de buurman. De ruimte rond de woning 'Tuin-3'. Voor het overige blijft de bestemming 'Natuur' gehandhaafd, maar deze krijgt voor een klein deel ook de functieaanduiding 'tuin'. De bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin' krijgen de toevoeging -3 om ze te onderscheiden van de reguliere bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin' die we in de gemeente gebruiken. Om de kwaliteit van de ontwikkeling van de locatie te borgen zijn de mogelijkheden van die bestemmingen namelijk in dit nieuwe bestemmingsplan flink ingeperkt. Normaal gesproken zou de tuin achter en naast een woning de woonbestemming krijgen om bijgebouwen en uitbouwen toe te staan. Dat is hier bewust niet gedaan. Er is gekozen om een tuinbestemming op te leggen op een smalle strook rondom het huis. Daardoor is daar slechts het gebruik als tuin toegestaan en zijn daar geen bijgebouwen en uitbouwen toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dus in het bouwvlak voor de woning dient ook een inpandige berging gerealiseerd te worden.

Voor het oprichten van de woning is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is kleiner dan het huidige bouwvlak van de schuur. Het bouwvlak is even groot als de bestemming 'Wonen'. De regels zijn daarbij, zoals aangegeven, wel aangepast aan de bijzondere situatie en zijn zo aangepast dat de randvoorwaarden vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan zo goed mogelijk worden geborgd. Het plan kent voor de bouw en ontwikkeling van het initiatief voor een woning meer beperkingen dan aan een regulier plan voor een woning op een andere locatie zouden worden opgelegd.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 april 2021

*Kenmerk*

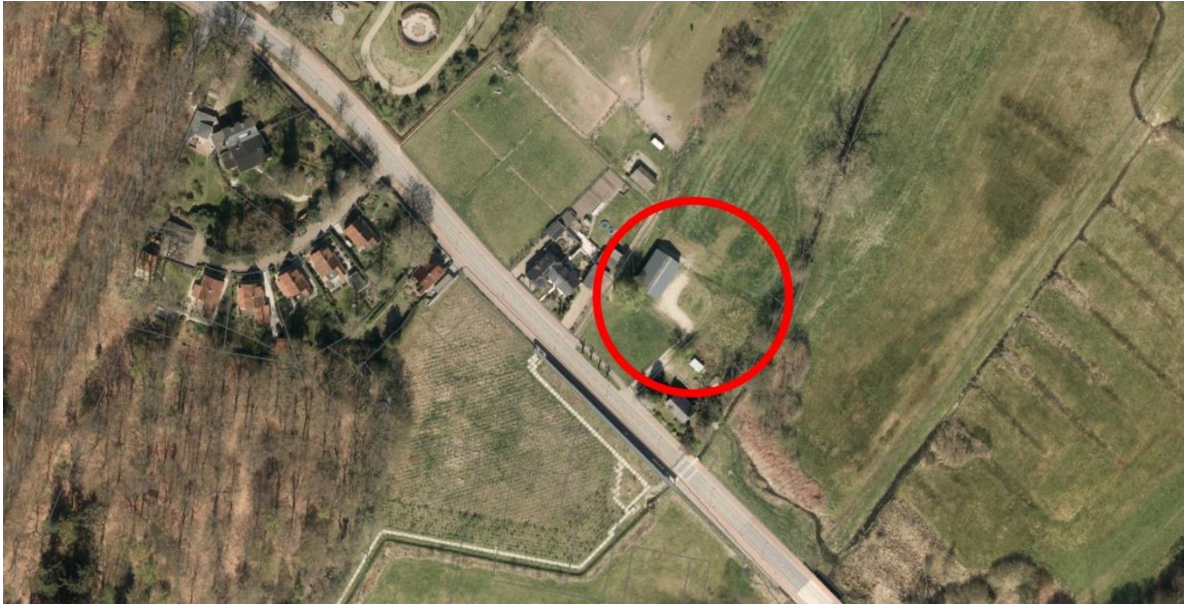
120696

*Pagina*

2 van 19

In de bestemming 'Natuur' is in het nieuwe bestemmingsplan het agrarisch medegebruik weggehaald. Daarmee, en met het weghalen van de (paarden)stal, is in het nieuwe bestemmingsplan planologisch toegestane agrarisch (mede)gebruik met de mogelijke agrarische milieuhinder / -belasting weggehaald.

Voor de locatie is een 'landschappelijke inpassing' gemaakt en een beeldkwaliteitplan. De eerste zorgt voor een landschappelijke inpassing van het plan en de daadwerkelijke realisatie van natuur. Het beeldkwaliteitplan zorgt er voor dat de woning daadwerkelijk een goede en duurzame kwaliteit krijgt zoals beoogd en past in de omgeving.



Afbeelding, luchtfoto plangebied (voorjaar 2019) (Bron: GeoWeb)



Afbeelding: luchtfoto plangebied (voorjaar 2019) (Bron: GeoOblied, Slagboom en Peeters)

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

3 van 19



Afbeelding: luchtfoto plangebied (voorjaar 2019) (Bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters), (kijkrichting naar het zuiden)



Afbeelding: Situatie tussen 1920 en 1950 (kaartbeeld 1925). Langs de Hartenseweg bevindt zich een klein lint van bebouwing. Op de planlocatie staat een kleine boerderij (rode cirkel). Deze situatie heeft tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bestaan. De schuren van de boerderij hebben hier nog tot circa 2010 gestaan en zijn daarna vervangen door de huidige schuur.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

4 van 19



*Afbeelding: Situatie in 1980 met alleen nog de papierfabriek. De fabriek van Vredestein volgde later meer naar het zuiden. De boerderij op de planlocatie is verdwenen. Er resteren alleen nog enkele schuren. Een aantal lindes langs de straat herinnert nu nog aan de oorspronkelijke boerderij (zie afbeeldingen de navolgende afbeeldingen).*



*Afbeelding: Recente (zomer 2020) foto van de planlocatie met rechts de nieuwe schuur en op de achtergrond de Hartenseweg met de historische muur aan de andere zijde van de weg. In de huidige situatie ligt er meer (puin-)verharding dan op de luchtfoto's zichtbaar is. Het weiland voorbij de erfafscheiding met palen hoort niet bij de bestemmingsplanwijziging.*

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 april 2021

Kenmerk

120696

Pagina

5 van 19



*Afbeelding: bestaande schuur(zomer 2020)*



*Afbeelding: bestaande schuur (zomer 2020), kijkrichting naar het zuiden, pad en rechts woonbebouwing bij Hartenseweg 9.*



*Afbeelding: Hartenseweg, kijkrichting naar het westen. Links de historische muur, in de verte woning Hartenseweg 8 en rechts de lindes. (zomer 2020)*



*Afbeelding: Bestaande schuur, kijkrichting naar het noorden, rechts oprit Hartenseweg 5 en 7 en links Hartenseweg 9 (zomer 2020)*

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 april 2021

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

6 van 19



*Afbeelding: Hartenseweg, kijkrichting naar het westen, met uitzicht op lindes en Hartenseweg 9, de bestaande schuur (rechts) en richt inrit perceel Hartenseweg 5 en 7. Weiland op voorgrond hoort niet bij bestemmingsplanwijziging.*

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

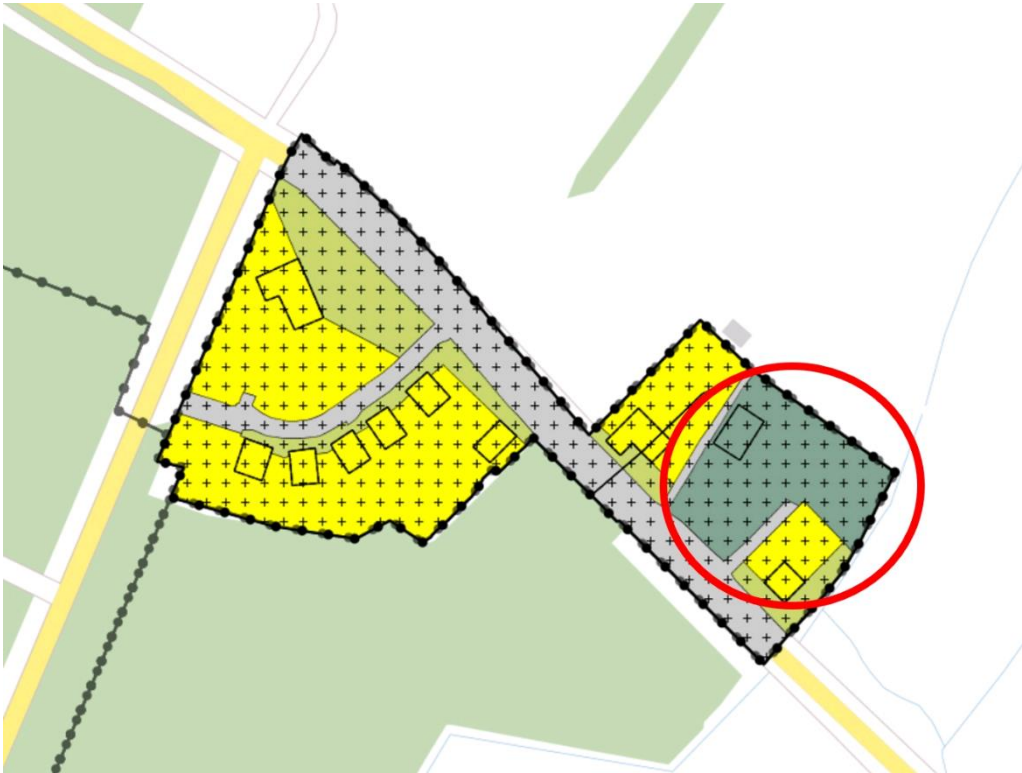
11 april 2021

*Kenmerk*

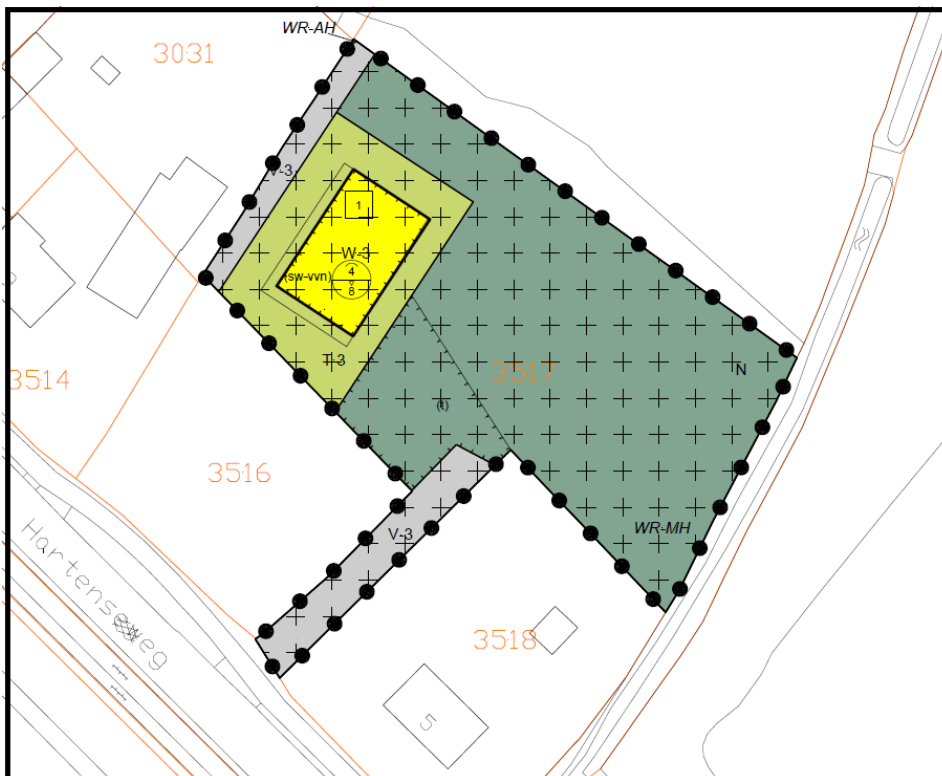
120696

*Pagina*

7 van 19



Afbeelding: locatie plangebied in huidig bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 april 2021

Kenmerk

120696

Pagina

8 van 19





Afbeelding: ontwerp-inrichtingsplan (bron: Beeldkwaliteitplan Hartenseweg 7 (juni 2020); Annerie van Daatselaar)



Afbeelding: Impressie van de woning (bron: Beeldkwaliteitplan Hartenseweg 7 (juni 2020); Annerie van Daatselaar)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 april 2021

Kenmerk

120696

Pagina

9 van 19

## Beoogd effect

### A. Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

### B. Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om het bouwplan voor de woning (omgevingsvergunning) aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woning de gewenste beeldkwaliteit krijgt.

## Kader

### A. bestemmingsplan

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

### B. Beeldkwaliteitplan

De Woningwet bepaalt dat u een welstandnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

## Argumenten

### *Bestemmingsplan*

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken en het terrein natuurlijk in te richten moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' is dat bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' heeft strenge bouwregels en gebruiksregels vastgelegd.

Ook is de bouwhoogte en het bouwvlak beperkt. Daarmee wordt gezorgd dat de woning klein blijft en de impact op de omgeving ook beperkt (beperkt dan de al reeds bestaande naastgelegen woningen). Met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt gezorgd dat ook daadwerkelijk alleen een bijzondere bouwvorm, passend in het buitengebied, gebouwd kan worden. Ook wordt hiermee gezorgd dat de inrichting van de tuin en het natuurgedeelte conform het inrichtingsplan worden ingericht.

Met de bouw van de woning verdwijnt het agrarische gebruik van het perceel en ook de agrarische schuur. Hiervoor komt een woonfunctie (binnen het woonlint / woonenclave aan de Hartenseweg) met natuur terug. De ontwikkeling zorgt er dus voor dat er ook daadwerkelijk natuur wordt aangelegd (het terrein wordt nu agrarisch gebruikt). Doordat de woning iets verder van de weg afligt ontstaat er een ruimtelijk luchtiger beeld dan wanneer het vlak langs de weg gebouwd zou worden. Omdat de woning gebouwd wordt op de locatie van de schuur verandert er ook nog eens

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

### *Datum*

11 april 2021

### *Kenmerk*

120696

### *Pagina*

10 van 19

niets aan het bebouwingsbeeld. Ook zorgt het plan er (uiteraard zeer beperkt) voor dat er weer een woning wordt toegevoegd aan de Renkumse woningbehoefte. De initiatiefnemer zal namelijk zijn huidige woning in Renkum verlaten om hier te komen wonen.

De woning wordt toekomstbestendig, duurzaam en ecologisch en daarmee uitstekend passend in de omgeving. Er komen geen bijgebouwen bij. Het bestemmingsplan laat dat niet toe, dus een berging dient inpandig gebouwd te worden. De woning bestaat uit één laag met kap, met daarin een inpandige berging. Daarmee wordt het (voor een vrijstaande woning in het buitengebied) een kleine woning.

De ontwikkeling op zich en op die locatie is niet in strijd met Rijks of Provinciaal beleid. Sterker nog, het zorgt juist voor een toevoeging van natuur en het weghalen van mogelijke milieuhinderlijke toegestane agrarisch gebruik van het perceel.

Het plangebied ligt niet in het Natura 2000-gebied De Veluwe. Uit onderzoek blijkt dat het niet leidt tot aantasting van leefgebied of verstoring van dieren. Het plangebied ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk. Het plangebied ligt wel, zoals vrijwel alles (qua agrarische percelen, (woon)bebouwing, wegen, (agrarische) bedrijven en horeca en dergelijke) in het buitengebied van onze gemeenten in de Groene Ontwikkelingszone (GO). De ontwikkeling is niet in strijd met het GO. Sterker nog is draagt juist bij aan de ontwikkeldoelstellingen van de GO.

Volgens het provinciaal beleid zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk in GO indien de kernkwaliteiten worden versterkt. Dat is hier het geval. (verwezen wordt naar paragraaf 2.2 en 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan). Door onder andere het terrein in te richten als natuur zoals opgenomen in de 'landschappelijke inrichting' (o.a. opgenomen in het beeldkwaliteitplan) wordt dit geregeld.

Het terrein is ook geen onderdeel van het en niet in strijd met Renkums Beekdal wat is ingericht als verbindingzone voor het provinciaal plan 'Veluwe 2010' (Hert aan de Rijn). Dat gebied daarvoor ligt ten oosten van het perceel en ten oosten van de oostelijk gelegen woning aan de Hartenseweg 5. Voor dat project hebben de laatste jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals aanleg ecoducten (A12 en A50), reconstructie en snelheidsverlaging op de Bennekomseweg, uitkoop en verplaatsing bedrijventerrein in het beekdal (er is nooit sprake geweest dat dit perceel en de woningen aan de Hartenseweg daar ook onderdeel van waren of zouden zijn; sterker nog de historische muur van het bedrijfsterrein is ter hoogte van Hartenseweg 7 blijven staan waardoor er geen sprake is en kan zijn van een ecologische verbinding over het terrein van Hartenseweg 7), verminderen van hekwerken in het gebied, aanleg tunnel onder de Hartenseweg, vernatten Renkums Beekdal en aanleg natuur (door o.a. Staatsbosbeheer en recent ook op het terrein van ONO). Binnenkort wordt ook het ecoduct onder de provinciale weg van Renkum naar Wageningen ingericht. Dan is alles gedaan om herten, maar vooral ook kleinere dieren zoals amfibieën, vossen, marters en dassen beter gebruik te laten maken van deze verbinding. Naast de route door het open beekdal gebruiken veel van deze dieren (vooral de herten en reeën) ook het dichte bos ten westen van de planlocatie hiervoor. Zie voor een uitgebreidere uitleg de bijgevoegde memo aan de gemeenteraad van 22 september 2020 (nr. 126445) over vragen GroenLinks: 'Hartenseweg 7'.

De provincie heeft geen beleid voor het actief aankopen of subsidiëren van het omzetten van dit perceel (of het noordelijke perceel) naar natuur (dit geldt ook de voor de naastgelegen woningen aan de Hartenseweg). Dit omdat het niet is gelegen in GNN en ook niet is opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie. Ook Staatsbosbeheer heeft niet direct behoefte om dit terrein te kopen en in te richten. Het ligt net naast het gebied wat wel prioriteit had voor het project Veluwe 2000. Doordat initiatiefnemer er een woning bouwt komt er desondanks toch natuur bij en wordt het ook als zodanig ingericht.

Zie verder ook hetgeen is beschreven bij de kopjes 'Kanttekeningen' en 'Draagvlak'.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

11 van 19

## Ad. 1- In te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan vanaf 30 september 2020 tot en met 10 november 2020 ter inzage gelegen. In die periode zijn vijf zienswijzen ingediend (waarvan twee gezamenlijke zienswijzen). Het ging om de volgende zienswijzen:

- een gezamenlijke zienswijzen van Hartenseweg 5, 9, 11 en de eigenaar van een agrarisch gebruikt perceel naast Hartenseweg 7;
- een inwoner uit Renkum;
- een gezamenlijke zienswijze van Vijf Dorpen in 't Groen en Mooi Wageningen;
- Stichting Renkums Beekdal;
- Gelderse Natuur- en Milieufederatie.

De eerste zienswijze stelt o.a., naast het stellen van vraagtekens bij de onderbouwing van het bouwplan, dat onterecht een beroep gedaan wordt op huisnummer Hartenseweg 7 en geeft aan het recht te hebben op dat huisnummer en dat ze zelf een woning willen bouwen voor het nu voorliggende bouwplan. Daarvoor hebben ze een verzoek ingediend bij de gemeente.

Dat verzoek is door de gemeente in december 2020 afgewezen. Overigens heeft de paardenstal al in 2015 het betreffende huisnummer gekregen.

De andere zienswijzen geven in hoofdlijnen aan dat men geen woning wil op deze locatie (o.a. omdat het in strijd zou zijn met provinciaal beleid). Daarnaast worden vragen gesteld bij de handhaafbaarheid van de voorgestelde natuurlijke inrichting en de voorgestelde kwaliteit van de woning.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen weergegeven en de reactie daarop en ook of de zienswijzen wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Hierna, bij Ad. 2-, zijn die wijzigingen ook weergegeven.

## Ad. 2- Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' gewijzigd vast te stellen

De zienswijzen leiden samen met ambtshalve wijzigingen tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan.

- 'Voorwaardelijke verplichting': Ambtshalve was al vlak na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten om een 'voorwaardelijke verplichting' op te gaan nemen in de regels van het bestemmingsplan om zo ook planologisch vast te sleggen dat de geplande natuurlijke inrichting er ook komt. Uit de zienswijzen en uit de inspraakreactie van de provincie (zie hetgeen is beschreven bij het kopje 'Kanttekeningen') kwam (indirect) dat verzoek ook voor meer zekerheid. Dus ook naar aanleiding van de zienswijzen is een aanpassing van het bestemmingsplan gemaakt door een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels op te nemen waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht.

Het betreft de volgende voorwaardelijke verplichting:

### Artikel 6.4.2 voorwaardelijke verplichting

*Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting natuur' is bewoning van de woning pas toegestaan (en is dat een gebruik strijdig als niet voldaan is ) dan nadat het naastgelegen gebied met de bestemming 'Natuur' is ingericht / aangelegd met de landschappelijke en natuurlijke elementen conform hetgeen is opgenomen in de 'Landschappelijke inpassing' voor project Hartenseweg 7 Renkum van Annerie van Daatselaar van 20 april 2020 (welke als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd). Hierbij dient die natuurlijke inrichting duurzaam in stand gehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en de duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur ter plaatse.*

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

12 van 19

- Toelichting verduidelijkt: Daarnaast is de toelichting is op enkele punten verduidelijkt en aangevuld, zoals de hoofdstukken 1.3, 3.3 en 4.9. Dit naar aanleiding van de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie (7e wijziging) die 31 maart 2021 is vastgesteld en eind april 2021 in werking treedt. Maar ook naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie over de beschrijving over de kernkwaliteiten van de GO en de ingediende zienswijzen.
- Vervallen van artikel 11.1 'evenementen' van de Algemene gebruiksregels.
- Verlaging goothoogte: Op 5 oktober 2020 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Daarin heeft de CRK ingestemd met beide plannen, maar is wel aangegeven dat het niet gewenst was om woning te ontwerpen met een lage en een hoge goothoogte (asymmetrisch). Dus het moest een woning worden met gelijke goothoogte. Dit leidt tot een aanpassing in het beeldkwaliteitplan en bood ook de mogelijkheid om een aanpassing door te voeren in het bestemmingsplan. Nu de goot aan beide kanten even hoog moet zijn kan de maximale goothoogte met een halve meter verlaagd worden. Daardoor is nu in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen in plaats van 4,5 meter.

### Ad. 3- Het beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7' gewijzigd vast te stellen

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwe woning. Maar ook om de kwaliteit van de tuin en het natuurgedeelte vast te leggen en om deze te richten. Een beeldkwaliteitplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling.

Er zijn vijf (waarvan enkele gezamenlijke) zienwijzen ingediend over het bestemmingsplan. In drie daarvan wordt aangegeven dat de zienswijzen ook betrekking hebben op het beeldkwaliteitplan. Echter in twee daarvan worden geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Allen in de gezamenlijke zienswijze van Vijf Dorpen in 't Groen en Mooi Wageningen worden enkele inhoudelijke opmerkingen geplaatst, die overigens vaak ook verbonden zijn aan het bestemmingsplan. De zienswijze(n) leiden niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Echter ambtshalve is wel een kleine aanpassing doorgevoerd in het vast te stellen beeldkwaliteitplan.

Zoals vermeld heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) geadviseerd dat het niet gewenst was om woning te ontwerpen met een lage en een hoge goothoogte (asymmetrisch). Dus het moest een woning worden met gelijke goothoogte. Dit leidt tot een aanpassing in het beeldkwaliteitplan (qua tekst en enkele afbeeldingen). Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen.

### Ad. 4- Geen exploitatieplan vast te stellen

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 kleine bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### **Samengevat:**

- Het plangebied ligt niet in Natura 2000 en heeft geen invloed daarop.
- Het gebied ligt niet in het Gelders NatuurNetwerk (GNN).
- Het gebied ligt niet in het Renkums Beekdal, wel er tegenaan.
- Het gebied ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO).
- Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid (voor o.a. het GO). Zie hiervoor ook de inspraakreactie van de provincie, zoals genoemd bij het kopje 'Kanttekeningen' en zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Het plan zorgt voor versterking van de kernkwaliteiten.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

### *Datum*

11 april 2021

### *Kenmerk*

120696

### *Pagina*

13 van 19

- Het gebied is nooit onderdeel geweest van de plannen voor het verplaatsen van het bedrijventerrein in het Renkums Beekdal, en is daar ook niet mee in strijd. De bestaande naastgelegen woningen aan de Hartenseweg 5, 9, 11 en verder zijn nooit onderdeel geweest voor sanering vanuit de provincie, en zijn dat nog steeds niet.
- Het plan is niet in strijd met en zorgt niet voor beperkingen voor het provinciale plan 'Veluwe 2010' (Hert aan de Rijn) voor de 'Renkumse Poort'.
- Het plan zorgt niet voor meer barrièrewerking voor dieren.
- Het plan zorgt juist voor het realiseren van natuur (tegen het beekdal aan), en dit is gewaarborgd met het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting'.
- Het zorgt voor het vervallen van het planologisch recht op agrarisch (mede)gebruik van het perceel met bijbehorende mogelijke (planologische) milieuhinder. Ook zorgt het voor het verdwijnen van de (paarden)schuur (bouw en gebruik).
- De oppervlakte van de nieuwe woning wordt net iets kleiner dan die van huidige schuur en het bestemmingsplan laat bijgebouwen niet toe. Het zorgt voor een vergelijkbare bebouwing ter plaatse als in de huidige situatie. Het is als het ware het voorzetten van een bestaand bebouwingslint met woningen (zonder dat er een nieuwe bouwmassa wordt gecreëerd).
- De bestemmingsregels in de gekozen bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn bewust strenger / strikter dan de standaardregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' in de gemeente Renkum. Daarom zijn hier specifieke bestemmingen gecreëerd.
- De gewenste beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door het beeldkwaliteitplan.

## Kanttekeningen

Geen directe. Tenzij het de principiële overweging betreft om nabij het Renkums Beekdal dan wel in de natuurbestemming (huidig bestemmingsplan) geen woningen te bouwen gelijk aan de pre-actie van Vijf Dorpen in te Groen en de later ingediende zienswijzen.

Daarover kan echter worden opgemerkt dat in de gemeente vele agrarische percelen (in en nabij met name de beekdalen) de bestemming 'Natuur' hebben, net als deze al jaren agrarisch in gebruik zijnde percelen. Met die bestemming is beoogd om die percelen niet te intensief te (laten) gebruiken (voor akkerbouw) en juist extensief (begrasd) grasland / hooiland te laten zijn. Op deze locatie is dat ook al jaren het geval. Hier staat dus zelfs een grote schuur / paardenstal (op dit moment). (zie ook de tekst bij het kopje 'Draagvlak' en hetgeen bij paragraaf 2.2 en 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied (wel er vlakbij) en niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN (hier Gelders NatuurNetwerk (GNN) genoemd) ligt ten oosten van de Oliemolenbeek en ten zuiden van de Hartenseweg. De geplande ontwikkeling zal een positief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het nabij gelegen GNN, zie hiervoor hetgeen is beschreven bij paragraaf 2.2 en 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan. Mede ook omdat het agrarische gebruik van het perceel zal vervallen en een groot deel van het terrein actief als natuur wordt ingericht. De bescherming van het GNN, waar het plangebied dus niet in ligt, staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

De locatie ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO). nr. 142 'Renkumse en Heelsumse beken', net als alle (naastgelegen) woningen met tuinen aan de Hartenseweg (5,9,11 en de even nummers 8 tot en met 22), de aansluitende noordelijke en westelijke agrarische percelen, de Hartenseweg zelf en de begraafplaats. De omvorming van een paardenschuur en bijbehorend agrarische gebruik naar een iets kleinere woning met de inrichting van natuur betreft een kleinschalige ontwikkeling/verandering. Daarbij wordt een groot deel van het terrein nu actief ingericht als natuur, met ruig grasland, ruigtestroken en een poel (nabij de Oliemolenbeek). Hiermee worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Het agrarisch gebruik zal verdwijnen evenals een groot deel van de puinverharding. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee verbeterd. Zie hiervoor het landschapsinrichtingsplan (opgenomen in het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan), zie ook de eerder vertoonde afbeelding en hetgeen is beschreven bij paragraaf 2.2 en 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

14 van 19

Migratie van (grote) dieren over het terrein naar het zuiden of het noorden is nu en straks het zelfde en niet eenvoudig. De reden daarvoor is de ter plaatse slechte oversteekbaarheid van de Hartenseweg en vooral de bestaande lange en hoge historische muur van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van de Hartenseweg die het hele gebied tussen Hartenseweg 5, 7 en 9 afschermt. Migratie is voorzien in het Renkums Beekdal (ten oosten van de Oliemolenbeek), waar een niet zo heel lang geleden een tunnel is aangebracht onder de Hartenseweg, en ook door de bossen ten westen van de begraafplaats en restaurant Campman). De woonbebouwing / wooncluster aan de Hartenseweg (even en oneven nummers) is daarvoor niet geschikt en ook niet geschikt te maken. Wel wordt het terrein van de bestemmingsplanwijziging deels voor natuur ingericht waardoor dieren in en over dat deel van het terrein kunnen leven / bewegen richting het noorden en oosten over de Oliemolenbeek

Deze ontwikkeling heeft waarschijnlijk nog een positief bijeffect/gevolg. Namelijk dat de kans hiermee groter wordt dat ook het noordelijk gelegen agrarisch gebruikte perceel langs de Oliemolenbeek tot aan de noordelijke bosrand op termijn omgezet kan worden tot een daadwerkelijk natuurperceel. Dat perceel is namelijk ook eigendom van dezelfde familie die het voorliggende perceel, waar de schuur staat, verkoopt. Met de bouw van de woning en de bijbehorende inrichting als natuur van het bijbehorende wordt de bereikbaarheid van dat noordelijke perceel moeilijker.

Op dit moment wordt gezocht naar mogelijkheden om dat noordelijke perceel ook om te (laten) vormen qua gebruik en inrichting.

## Draagvlak

Het planinitiatief is door initiatiefnemer eind 2019 aan de gemeente Renkum (ambtelijk) voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven dat zij een woning op de plaats van de huidige schuur voorstelbaar acht als de nieuwe woning zorgvuldig in het landschap wordt ingepast en er aandacht is voor het ontwikkelen van natuur (in combinatie met het weghalen van het agrarische gebruik). Daarna zijn de ideeën verder uitgewerkt en is gestart met het voorleggen van de plannen aan de verschillende betrokkenen (mede op verzoek van de gemeente is gevraagd om de burens en deskundigen/belangengroepen, zoals Vijf Dorpen in 't Groen, om advies/reactie te vragen).

In maart 2020 zijn de bewoners van de aangrenzende woningen met de nummers 9 en 11 op de hoogte gebracht van het voornemen van de initiatiefnemer. In een persoonlijk gesprek van de initiatiefnemer met elk van de omwonenden zijn de plannen aan hen gepresenteerd. In maart 2020 is ook gesproken met een ecooloog van de provincie Gelderland. Door de initiatiefnemer zijn de plannen aan hem voorgelegd. In het gesprek is aan de orde gekomen op welke wijze de ecologische kernkwaliteiten van het beekdal kunnen worden versterkt. Naar aanleiding van dit gesprek is Annerie van Daatselaar gevraagd een plan voor de landschappelijke inpassing te verzorgen (zie Bijlage 1 bij de regels).

Het plan is ook door de initiatiefnemer voorgelegd aan de Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen (telefonisch en via de mail) en aan de Stichting Het Renkums Beekdal (eveneens telefonisch en via de mail). Aan de vereniging en aan de stichting is advies gevraagd. Aan Vijf Dorpen in 't Groen is ten behoeve van de aanleg van de poel advies gevraagd over de waterhuishouding. Aan de stichting is advies gevraagd over de wijze waarop de doelsoorten het beste kunnen worden ontwikkeld na aanleg van de terreinontwikkeling. Van beiden is geen (echt) inhoudelijk advies ontvangen.

In juni 2020 is contact gezocht met de bewoonster van de Hartenseweg 5. Vanwege haar leeftijd en het heersende corona-virus is dit contact via haar familie verlopen. Aan de familie is de presentatie getoond die ook tijdens de raadsontmoeting is gepresenteerd. De familie heeft ook geparticipeerd in de raadsontmoeting.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

*Kenmerk*

*Pagina*

11 april 2021

120696

15 van 19

Op 30 juni 2020 zijn de plannen via een (digitale) raadsontmoeting gepresenteerd door de initiatiefnemer aan de raadsleden. De initiatiefnemer werd hierbij ondersteund door de opsteller van het beeldkwaliteitsplan. Ook de vertegenwoordiger van de bewoonster van Hartenseweg 5 was daarbij aanwezig. In de raadsontmoeting van 30 juni werden de plannen door de raadsleden in principe positief ontvangen. In algemene zin wordt de integriteit en de zorgvuldigheid waarmee de initiatiefnemer het plan oppakt en heeft uitgewerkt gewaardeerd.

Provincie en Stichting Het Renkums Beekdal hadden zich er toen nog niet expliciet over uitgesproken. De provincie heeft geen zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Later, op 27 november 2020, heeft de provincie op verzoek per mail een informeel vooroverlegadvies over het bestemmingsplan gegeven. Hierna is deze reactie weergegeven:

#### *Inspraakreactie:*

*'Zoals zojuist telefonisch besproken ontvangt u langs deze weg een informeel vooroverlegadvies voor het bestemmingsplan Hartenseweg 7.*

*U heeft ons in eerder stadium al gevraagd of met het oog op het provinciaal beleid de realisatie van een woning ter plaatse mogelijk is. Wij hebben daarbij aangegeven dat realisatie van de woning in principe mogelijk is, mits voldoende rekening gehouden met de kernkwaliteiten ter plaatse. U heeft ons het bestemmingsplan vervolgens niet voor een formeel vooroverlegadvies aan ons toegezonden. U heeft aan ons wel gemeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.*

*Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding een zienswijze in te dienen. Ter plaatse wordt een stal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woning met een aantrekkelijke beeldkwaliteit teruggebouwd. Door de uitvoering van het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook worden de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelzone (deelgebied Renkumse en Heelsumse beken) in voldoende mate versterkt. Wij vragen u wel door middel van een voorwaardelijke verplichting de aanleg, beheer en instandhouding hiervan zeker te stellen.*

*Voor de goede orde vermelden wij nog dat u in het beeldkwaliteitplan niet in bent gegaan op de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Veluwe. Het plangebied maakt hier ook deel van uit. Wij verzoeken u in de toelichting van het bestemmingsplan alsnog te motiveren dat de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap De Veluwe niet worden aangetast.'*

#### Reactie gemeente:

Het was al de bedoeling om met een ambtshalve wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan een 'voorwaardelijke verplichting' met een gelijke strekking op te nemen. Dus de inspraakreactie sluit hier goed bij aan. Ook uit de zienswijzen komt deze wens (indirect) naar voren. Dit vooroverleg advies heeft, gezamenlijk met een ambtshalve wijziging en (indirect) de zienswijzen bij de vaststelling geleid tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Wonen-3' bij artikel 6.4. Met de strekking dat de woning pas bewoond mag worden als de natuur zoals opgenomen in het 'landschappelijke inpassingsplan' is aangelegd (zie ook de opgenomen 'voorwaardelijke verplichting' zoals weergegeven bij het kopje 'Argumenten' bij punt Ad. 2-.

De omwonenden gaven destijds aan (voor de zomer van 2020) positief tegenover het plan te staan, als zij niet in hun belangen worden geschaad (zoals het behouden van een recht van overpad naar hun woning). Eén van de omwonenden / grondeigenaren heeft daarbij aangegeven de mogelijkheden voor het bouwen van een woning op het perceel aan de straat (geen onderdeel van het plangebied), dus voor Hartenseweg 7, te willen verkennen en zijn steun aan het plan hiervan afhankelijk te willen maken. Aangegeven was om dit separaat aan de gemeente kenbaar te maken. Dit valt daarmee in principe buiten de context van de planprocedure. Op 20 augustus 2020 is dat verzoek ingediend. Later heeft deze persoon een gezamenlijke zienswijze ingediend, met deels argumenten om slechts medewerking te willen verlenen aan Hartenseweg 7 als ook zij een woning daarvoor mogen bouwen.

Op 22 december 2020 hebben wij verzoeker een brief gestuurd waarin we aangeven niet mee te werken aan het verzoek om die extra woning daar te bouwen.

De Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen staat kritisch tegenover het plan, dat heeft zij met een brief van 21 juli 2020 kenbaar gemaakt (zie de bijlage). Zij is tegen omvorming van het deel van de

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

16 van 19



natuurbestemming dat een andere bestemming krijgt (wonen en tuin) en voorziet – indien het plan wordt mogelijk gemaakt – in de toekomst (bij een volgende eigenaar) een ontwikkeling waarbij de (beoogde) natuurwaarden en de ruimtelijke kwaliteit teniet worden gedaan. Tot slot geeft de vereniging aan dat de bouw van een woning inbreuk maakt op het idee om het beekdal open te maken en te houden. In de bijlage is de brief van 21 juli 2020 bijgevoegd die de vereniging daarover heeft gestuurd naar de initiatiefnemer, het college en de gemeenteraad.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 2.2 en 4.9) is aangegeven, is voor de classificatie als natuur vooral het provinciaal beleid aan de orde. De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO) waarin kleine ontwikkelingen mogelijk zijn. Met de plannen zoals daar beschreven (inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en zeer beperkte regels voor de woon- en tuinbestemming op deze locatie) worden de kernkwaliteiten van natuur en landschap op de locatie versterkt. Zeker als dat afgezet wordt tegen de huidige kwaliteiten. De risico's voor de toekomst zijn beperkt door voor het plan een pakket aan regels op maat op te stellen. De (bouw)mogelijkheden zijn ten opzichte van de regels die normaal worden gehanteerd sterk beperkt.

Met de bouw van de woning wordt het bebouwde oppervlakte iets verkleind. De woning is kleiner dan de bestaande schuur. De zichtlijnen op het dal vanaf de Hartenseweg blijven behouden. Tegenover de locatie staat aan de andere kant van de weg de historische muur die hier het zicht op het dal naar het zuiden belemmert maar ook de eventuele migratie van dieren. Van een verdichting van het beekdal door de bouw van de woning is dan ook geen sprake. De woning wordt daarnaast gebouwd tussen de bestaande woningen met tuinen aan de Hartenseweg 5 en 9, 11, nabij Hartenseweg 9. Tussen het daadwerkelijke beekdal en Hartenseweg 7 ligt nog de woning met tuin aan de Hartenseweg 5. Ook past het nieuwe gebruik beter op de locatie, een nieuwe woning tussen woningen in een lint, waarbij het agrarische gebruik en bebouwing verdwijnt.

Zoals vermeld zijn er vijf (gezamenlijke) zienswijzen ingediend. Een heel aantal daarvan bevatten het principiële standpunt hier geen woning te willen en te vinden dat het in strijd is met het provinciale beleid (waarbij overigens de provincie die net mening is toegedaan). Vooral bij de (gezamenlijk opererende) natuurgroeperingen lijkt dat het sterkst te zijn.

## Aanpak/Uitvoering

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vormen de grondslag om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor de geplande nieuwe woning.

### 1. & 2. Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 september 2020 tot en met 10 november 2020 ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend. Die hebben samen met een ambtelijke aanpassing geleid tot een paar kleine aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarom kan het bestemmingsplan nu gewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad. Na het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen in principe alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

### 3. Beeldkwaliteitplan

U stelt het definitieve beeldkwaliteitplan vast. Het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan lagen gelijktijdig ter inzage. Over het beeldkwaliteitplan zijn enkele zienswijzen ingediend, hoewel de opmerkingen met name gingen over het bestemmingsplan en slechts beperkt over de bepalingen uit het beeldkwaliteitplan. De reactie op de zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota (zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Wel zijn enkele kleine ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan gewijzigd (slechts op kleine delen) vast te stellen). Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

17 van 19

## Communicatie

Verwezen wordt naar hetgeen bij het kopje 'Draagvlak' is beschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan hebben vanaf 30 september 2020 tot en met 10 november ter inzage gelegen. Dit is op 20 september 2020 bekend gemaakt in de gebruikelijke kanalen (Staatscourant, Rijn en Veluwe en gemeentelijke website).

Daarnaast is op 23 september 2020 in de 'Rijn en Veluwe' en op onze website bekend gemaakt dat voor het plan een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid.

Na uw besluit om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vast te stellen ontvangen de indieners van een zienswijze de reactie op de zienswijze en de bekendmaking dat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

Na uw vaststelling ontvangen de indieners van een zienswijzen weer een brief met deze keer de bekendmaking van de vaststelling en het feit dat beroep kan worden ingesteld tegen dat besluit. Het uiteindelijk vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website en 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

Alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer en inmiddels al aan ons betaald. Verder is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee is geborgd dat de gemeente geen financiële risico's draagt.

## Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

## WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten worden meegenomen in het ontwerp van de woning en zijn indirect vertaald in het Beeldkwaliteitsplan en de maximale (relatief lage) maatvoering van de woning.

## Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. De geplande woning wordt een duurzame woning en passend in het landschap. Speciaal daarvoor is ook het Beeldkwaliteitsplan opgesteld om die ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidskwaliteit te halen.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

### Datum

11 april 2021

### Kenmerk

120696

### Pagina

18 van 19

## Alternatieven

Geen reëel inhoudelijk alternatief. Bij de raadsontmoeting van 30 juni 2020 was de raadscommissie in meerderheid in de basis positief over het plan voor het bouwen van een duurzame woning, het planologisch weghalen van agrarisch (mede)gebruik ter plaatse EN de daadwerkelijke realisatie van natuur.

Het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan en het starten van de bijbehorende procedure op basis van nagenoeg dezelfde argumenten als nu. Bij de start van de procedure waren de bedenkingen van Vijf Dorpen in t Groen bekend en meegewogen in het besluit van het college. De argumenten uit de ingediende zienswijzen waren destijds in grote lijnen ook bekend en meegewogen door het college en bevatten geen (grote) nieuwe argumenten om nu een ander standpunt in te nemen.

In enkele zienswijzen worden vragen gesteld / opmerkingen geplaatst om een aantal reeds vele jaren in alle gemeentelijke bestemmingsplannen gebruikte standaardflexibiliteitsregels weg te halen. U zou kunnen besluiten (enkele van) die flexibiliteitsregels uit het plan weg te halen, maar:

- Die zullen bij een volgende algehele herziening van het bestemmingsplan voor bijvoorbeeld het buitengebied alsnog opgenomen worden en gaan gelden, want die zijn in elk gemeentelijk bestemmingsplan opgenomen om in bijzondere situaties maatwerk te kunnen bieden;
- Het betreffen afwijkingen en het is dus geen recht om daarvan gebruik te kunnen en mogen maken door een initiatiefnemer waardoor een initiatiefnemer daar geen rechten kan aan ontlenen. Het betreffen dus 'slechts' bepalingen om eventueel af te wijken in bijzonder situaties. Het college kan na een goede ruimtelijke afweging meewerken aan een afwijking. Daarvoor is dus een apart besluit nodig die weer voor bezwaar en beroep vatbaar is. Dergelijke afwijkingen worden slechts in bijzondere omstandigheden gebruikt;
- De indieners van de zienswijzen gebruiken hun opmerkingen over die afwijkingen eigenlijk alleen om twijfels te uiten en om hun argumenten kracht bij te zetten voor hun eigenlijke standpunt, namelijk om NIET mee te werken aan de bouw van een woning aldaar. Dus het weghalen van de afwijkingsregels draagt niet (echt) bij aan het tegemoetkomen aan de principiële zienswijze om hier geen woning te bouwen. Een groot aantal zienswijzen wil gewoon geen woning hier, en het weghalen van enkele afwijkingsregels draagt daar niet aan bij. Één gezamenlijke zienswijze geeft eigenlijk aan dat wanneer zij niet ook zelf nog een woning voor Hartenseweg 7 mogen bouwen zij ook tegen de bouw van de nu voorliggende woning zijn.

## Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Hartenseweg 7, juli 2020.
2. Bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' (toelichting (zienswijzen zijn integraal opgenomen in hoofdstuk 6), regels, bijlagen en verbeelding);
3. Reactie Vijf Dorpen in 't Groen, 21-07-2020;
4. Presentatie aan raadscommissie 6 juni 2020;
5. Memo 22-09-2020 (nr. 126445) aan raad over vragen GroenLinks: 'Hartenseweg 7'.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 april 2021

120696

19 van 19