



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
7

Kenmerk
157433

Raad d.d.
20 december 2023

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
7 november 2023

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Zonneheuvelweg 24, 2023'**

Geadviseerd besluit

1. het bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Het voorliggende particuliere initiatief voorziet in het realiseren van een nieuwe woning aan de Zonneheuvelweg 24 te Oosterbeek. De locatie maakt onderdeel uit van het wooncluster Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg - Utrechtseweg in het buitengebied van Oosterbeek. Met het bouwen van een nieuwe woning wordt aangesloten op het karakteristiek van dit wooncluster. In het gebied bevinden zich namelijk meerdere vrijstaande woningen met grote tuinen in een bosachtige omgeving.

In de huidige situatie bevindt zich aan de Zonneheuvelweg 26 reeds een bestaande woning met een grote tuin. De woning staat achterop het perceel, meer gelegen richting de Wolfhezerweg. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel naast de bestaande woning aan de Zonneheuvelweg 22 een nieuwe, duurzame en energie-neutrale woning te realiseren.

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Zonneheuvelweg 24 (nu nog onderdeel van Zonneheuvelweg 26, en gelegen naast Zonneheuvelweg 22) en is gelegen ten westen van Oosterbeek in het buitengebied van de gemeente Renkum. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceel Oosterbeek, sectie C, nummers 801 en 1167. De navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.



Afbeelding: globale ligging plangebied in het de wooncluster langs de Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg - Utrechtseweg in buitengebied van Oosterbeek (bron: GeoWeb, luchtfoto 2021).



Afbeelding: ligging plangebied aan de Zonneheuvelweg (bron: GeoWeb, luchtfoto 2021). Voor de exacte begrenzing zie de verbeelding.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

2 van 8



Afbeelding: luchtfoto 2021 plangebied, kijkrichting naar het noorden (bron: GeoObliek, Slagboom en Peeters).

Huidig bestemmingsplan

Het voorliggend plan herzielt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Dit plan is vastgesteld op 17 december 2008 en is op 25 november 2010 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is de algehele herziening qua regels en de gedeeltelijke herziening qua plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001. In het geldende bestemmingsplan heeft het hele perceel van Zonneheuvelweg 26, waar de locatie voor Zonneheuvelweg 24 nu nog een onderdeel van is, de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bos- en natuurgebied'. De locatie van Zonneheuvelweg 24 heeft de bestemming 'Bos- en Natuurgebied'. Het gebied ligt desondanks niet in Natura 2000-gebied en ook niet het Geldersch NatuurNetwerk en ook niet in de Groene Ontwikkelingszone. Het is gelegen in de 'bebouwde kom / bebouwd gebied' zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040'. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijk, provinciaal en rijks beleid. Voor de ontwikkeling is inmiddels een onherroepelijke kapvergunning verleend en wordt er groen gecompenseerd.

Binnen de geldende bestemming is de bouw van een woning niet toegestaan. Het hele perceel wordt nu gebruikt als (bos)tuin ten behoeve van Zonneheuvelweg 26. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning met tuin. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De locatie van de nieuwe woning kent namelijk geen bestemming 'Woondoeleinden'. Ook is geen bouwvlak toegekend. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

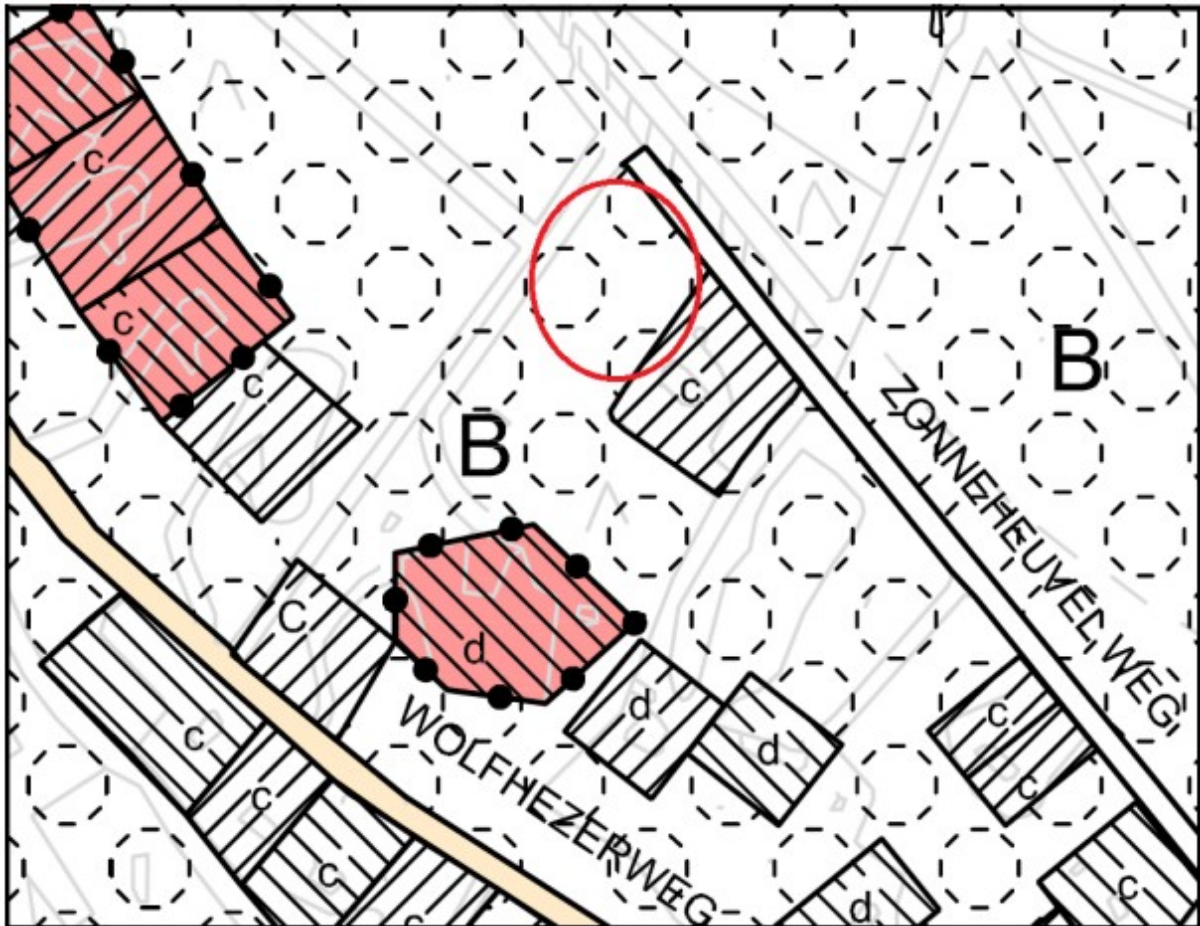
7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

3 van 8



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (rood = globaal plangebied)

Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan, 'Zonneheuvelweg 24, 2023', krijgt de locatie op de plek van de nieuwe geplande vrijstaande woning de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Aan de straatzijde krijgt de voortuin de bestemming 'Tuin'. De huidige ontsluitingsweg voor Zonneheuvelweg 26 en 24 krijgt de bestemming 'Verkeer'. Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek en opzet van de gemeentelijke digitale bestemmingsplannen die sinds 2012 worden gemaakt.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

4 van 8



Afbeelding: verbetering voorliggend ontwerpbestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'



Afbeelding: Impressie nieuwe woning.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

5 van 8

Beoogd effect

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.

Kader

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 voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage heeft gelegen. In die zes weken kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023' heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

Het bestemmingsplan is gereed en komt voldoende tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die ambtelijk zijn aangegeven bij het opstarten van de procedure. Het plan ook besproken in de intaketafel met een positief advies. Daarbij is uitvoering onderzoek gedaan naar de (kwaliteit van de) bestaande bomen en de positionering van de nieuwe woning op het perceel. Daarbij is een goede locatie gevonden die het beste recht doet aan stedenbouwkundige eisen, aan de wensen van initiatiefnemers, behoud van belangrijke bomen (uiteraard zullen een aantal bomen gekapt moeten worden) en zo goed als mogelijk aan de wensen van de burens.

De bestemmingsplanwijziging is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Het toevoegen van een woning past in de stedenbouwkundige structuur van de Zonneheuvelweg. De locatie maakt onderdeel uit van het wooncluster Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg - Utrechtseweg in het buitengebied van Oosterbeek. Met het bouwen van een nieuwe woning wordt aangesloten op het karakteristiek van dit wooncluster. In het gebied bevinden zich namelijk meerdere vrijstaande woningen met grote tuinen in een bosachtige omgeving.

De éénlaagse woning (met kelder/ souterrain) zal worden georiënteerd op de Zonneheuvelweg en ook worden ontsloten vanaf deze weg. De woning zal in maat en schaal aansluiten op de bestaande woningen en zich met voor- en achtergevelrooilijn ook oriënteren op de rooilijnen van de aangrenzende woningen. De nieuwe woning wordt een nieuwe schakel in de al bestaande rij woningen. Het betreft de laatste woning aan die weg. Ter plaatse kenmerkt de bebouwing zich langs de Zonneheuvelweg als een lintbebouwing. De nieuwe woning is de inpassing van een woning in die lintbebouwing. Het past in het stedenbouwkundige ritme van de bebouwing langs de Zonneheuvelweg.

Het splitsen van omvangrijke percelen ten behoeve van woningbouw draagt, mits stedenbouwkundig passend, bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Nota Wonen 2019 en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Ook past het splitsen in het Collegeperspectief 2022 en de door u vastgestelde 'Omgevingsvisie Renkum 2040'. In dit geval betreft de toe te voegen woning een (grotendeels) gelijkvloerse levensloopbestendige woning, wat tevens aansluit op het (regionale) woonbeleid.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

6 van 8

De gemeente Renkum is sterk beperkt in de mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningen. De kernen in de gemeente Renkum zijn veelal omringt door beschermde bossen, landgoederen en natuurgebieden. De gemeente zal daarom moeten inbreiden binnen de bestaande bebouwde kom in plaats van uitbreiden. De voorliggende locatie ligt in de bebouwde kom zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Renkum 2040. De voorliggende locatie ligt niet in Natura 2000-gebied, ligt niet in het Geldersch Natuur Netwerk en ligt niet in de Groene Ontwikkelingszone.

Aangezien het grondeigendom van de gemeente beperkt is zal daarom de vraag naar woningen vooral door de particuliere markt moeten worden ingevuld. De realisatie van extra woningen op eigen kavels komt tegemoet aan de vraag naar nieuwe woningen, die door de gemeente niet kan worden ingevuld. De initiatiefnemers zullen de nieuwe woning zelf gaan bewonen. Voor de ontwikkeling is al een onherroepelijke kapvergunning verleend en worden nieuwe bomen gecompenseerd.

Ad. 1. Het bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023' ongewijzigd vaststellen:

Zoals hiervoor vermeld zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Ook zijn er ambtshalve geen wijzigingen aan het plan.

Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Ad. 2. 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 of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Met de realisatie van een extra woning op eigen perceel zijn er geen bovenwijkse kosten. Een samenwerkingsovereenkomst is daarom niet nodig en niet opgesteld. Wel is een (planschade)overeenkomst gesloten waarbij de ambtelijke kosten en mogelijke toekomstige planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

De initiatiefnemer heeft de directe burens (Zonneheuvelweg 22) meermaals betrokken bij het initiatief. Nadat het college in juni 2023 had besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen heeft initiatiefnemer ons verzocht nog even te wachten met het ter inzage leggen van het plan omdat hij toch nog nader overleg wilde voeren met de burens. Dat heeft geleid tot een aantal (extra) private afspraken, onder andere over een groen blijvende afscherming en instandhouding daarvan. Daarna is het bestemmingsplan op 27 september 2023 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het schetsplan voor de nieuwe woning is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het kader van het vooroverleg. Een formeel besluit zal pas volgen in reactie op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De commissie sprak zich echter positief uit over het gepresenteerde plan en zal zeer waarschijnlijk ook bij de formele aanvraag positief over het plan besluiten.

Aanpak/Uitvoering

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

7 van 8

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Verwezen wordt naar hetgeen bij het kopje 'Draagvlak' is beschreven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2023 ter inzage gelegen. Dit is op 27 september 2023 bekend gemaakt in de gebruikelijke kanalen (Gemeentebld, Rijn en Veluwe en gemeentelijke website).

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling daarvan gepubliceerd op onze website, in de Rijn & Veluwe en in het Gemeentebld. Het uiteindelijk vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en is daar door iedereen te raadplegen. 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. 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

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen (in principe) 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.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Wel maakt het bestemmingsplan een lage levensloop geschikte woning mogelijk en is dat ook de wens van initiatiefnemers.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Wel maakt het bestemmingsplan een lage en duurzame woning mogelijk en dat is ook de wens van initiatiefnemers.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen reële. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

Datum

7 november 2023

Kenmerk

157433

Pagina

8 van 8