



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer  
10

Kenmerk  
120696

Raad d.d.  
28-06-2023

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
11 mei 2023

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 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, 2023' 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, 2023' 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 (veel) meer beperkingen dan aan een regulier plan voor een woning op een andere locatie zouden worden opgelegd. Zo is ook vastgelegd dat er slecht drie lampen aan de gevel mogen komen die ook nog eens naar beneden moeten schijnen.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

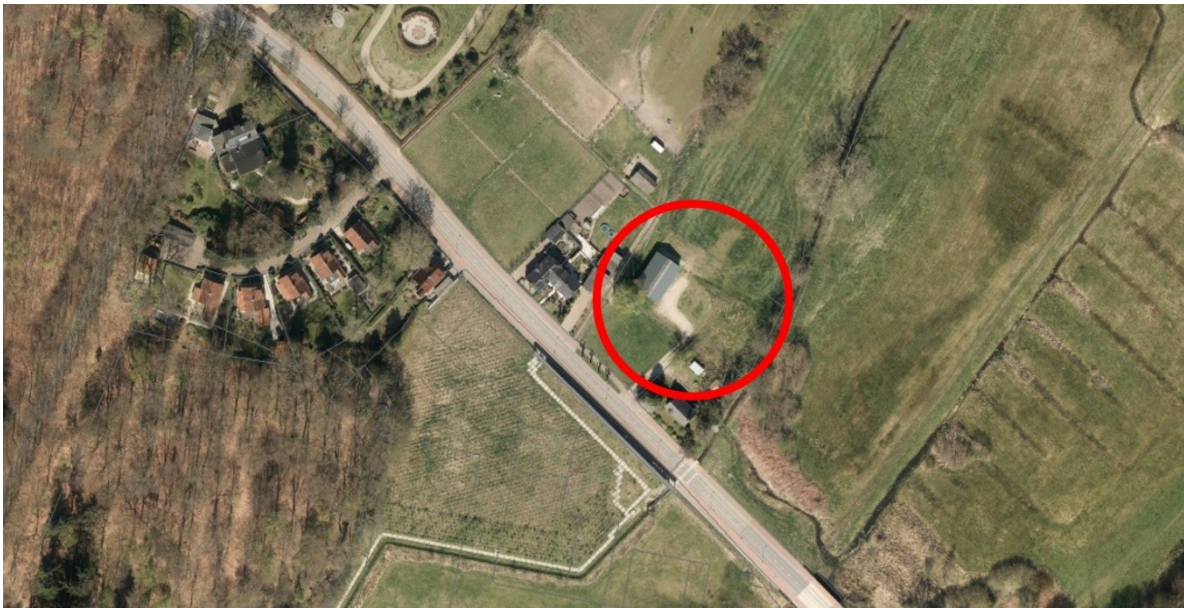
*Pagina*

2 van 25

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 toegestaan agrarisch (mede)gebruik met de mogelijke agrarische milieuhinder / -belasting weggehaald.

Voor de locatie is een 'landschappelijke inpassing' gemaakt, een 'Beeldkwaliteitplan' en een 'Groen- en beheerplan'. 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. Het 'Groen en beheerplan' geeft aan hoe de gewenste natuur situatie bereikt kan worden en welke handelingen daarvoor verricht moeten worden en welke soorten fauna daarvoor aangelegd kan worden.

Met een 'voorwaardelijke verplichting' is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de woning pas gebruikt mag worden als de landschappelijke en natuurlijke inrichting van het terrein is aangelegd conform de 'landschappelijke inpassing' en op de wijze zoals opgenomen in het 'Groen- en beheerplan'.



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

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

3 van 25



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



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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

4 van 25



Afbeelding: Situatie tussen 1920 en 1950 (kaartbeeld 1925). Langs de Hartensweg 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.



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).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

5 van 25



*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.*



*Afbeelding: bestaande schuur(zomer 2020)*



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

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

6 van 25



*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)*



*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, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

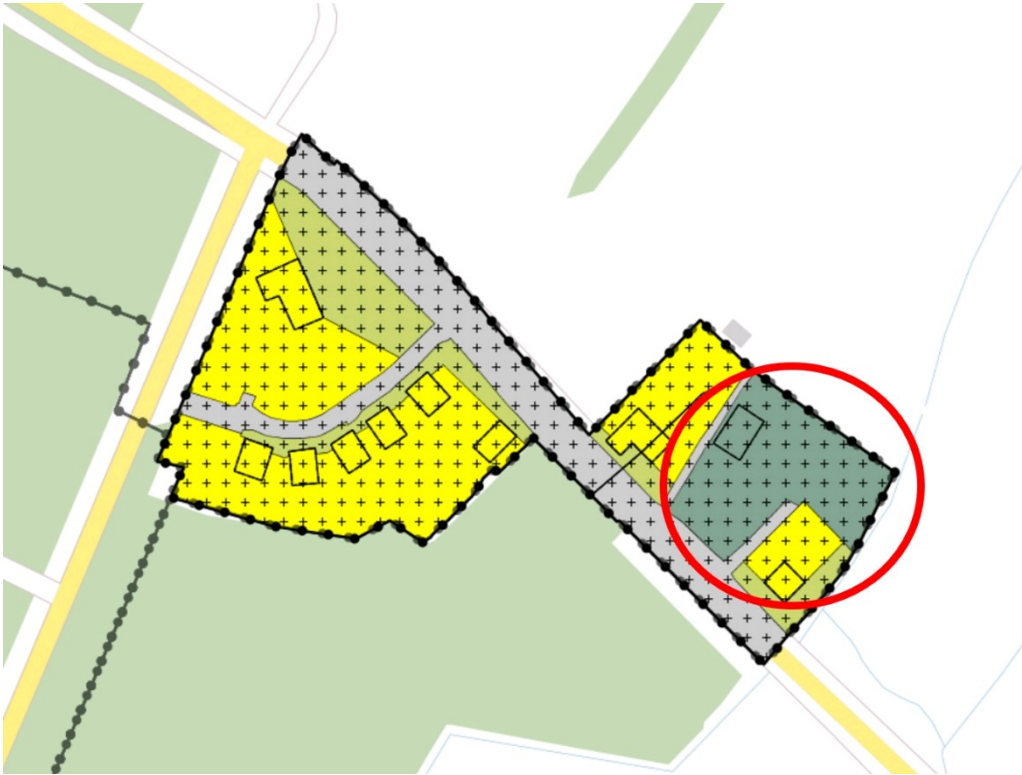
11 mei 2023

*Kenmerk*

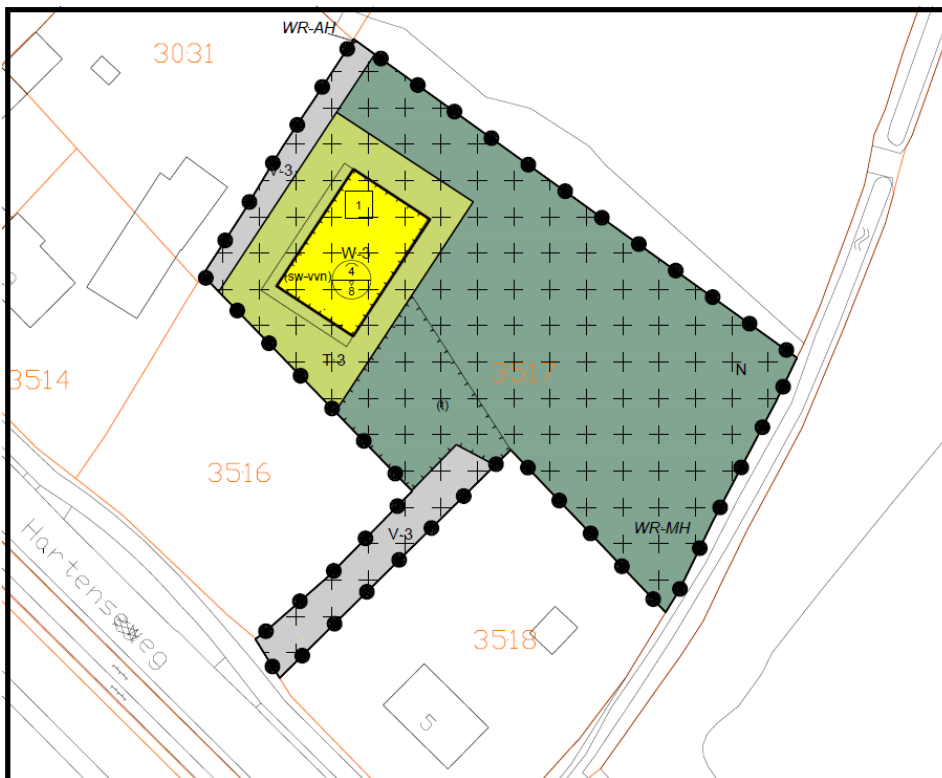
120696

*Pagina*

7 van 25



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



Afbeelding: plankaart bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023'

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

8 van 25





Afbeelding: Landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) (bron: Beeldkwaliteitplan Hartenseweg 7 (mei 2023); Annerie van Daatselaar)



Afbeelding: Impressie van de woning (bron: Beeldkwaliteitplan Hartenseweg 7 (mei 2023); Annerie van Daatselaar)

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

9 van 25



*Afbeelding: impressie nieuwe woning. Het gebouw blijft, inclusief platte aanbouw / overkapping binnen het bouwvlak, welk bouwvlak al kleiner / smaller is dan de bestaande schuur. Dus deze hele massa op de afbeelding is smaller dan de bestaande schuur. Daarmee wordt het hoofdgebouw (bouwlaag met kap) zelfs nog kleiner dan de bestaande schuur met kap. De woning is nu nog smaller geworden dan het schetsplan wat op in het bestemmingsplan was opgenomen wat op 26 mei 2021 aan u was voorgelegd. Daarmee wordt het nieuwe gebouw (visueel) nog kleiner dan de huidige schuur.*

## 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, en vervalt het agrarische medegebruik ter plaatse.

### 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.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

10 van 25

## 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

*Procedure vanaf 21 mei 2023 tot heden:*

Zoals u weet is op 26 mei 2021 het bestemmingsplan voor Hartenseweg 7 aan u ter vaststelling voorgelegd. Zie het bijgevoegde raadsvoorstel. U heeft toen besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen (weigeringsbesluit). Er is toen echter geen gezamenlijk vastgestelde ruimtelijke onderbouwing van dat weigeringsbesluit vastgesteld.

Op 23 februari 2022 heeft de u vervolgens (hangende het ingestelde beroep tegen het weigeringsbesluit) het besluit van 26 mei 2021 nader gemotiveerd. Hierin is onder andere ook ingegaan op de op 26 januari 2022 vastgestelde 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.

Op 12 oktober 2022 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (zaak 202108045/1/R4, zie bijlage) en heeft de Raad van State u opgedragen om binnen 12 weken na verzending van die tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 26 mei 2021 te herstellen.

Op 21 december 2022 heeft u het besluit van 26 mei 2021 voorzien van een extra nadere aanvullende motivering.

Op 1 maart 2023 heeft de Raad van State (zaak 202108045/2/R4) uitspraak gedaan (zie bijlage) over het ingestelde beroep over het niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021'. Daarin heeft de Raad van State het ingestelde beroep tegen uw besluit van 26 mei 2021 gegrond verklaard en het besluit van de gemeente om het bestemmingsplan voor Hartenseweg 7 niet vast te stellen vernietigd. Dit mede omdat de onderbouwing desondanks niet voldoende was.

De Raad van State geeft onder andere aan dat de gemeenteraad niet deugdelijk gemotiveerd heeft waarom de Omgevingsvisie zich verzet tegen het mogelijk maken van een woning op het perceel zoals voorzien in het niet vastgestelde bestemmingsplan.

**De kern van de uitspraak van de Raad van State** is dat niet is ingegaan op de locatie-specifieke omstandigheden zoals het gegeven dat ter plaatse van de geplande nieuwe woning aan de Hartenseweg 7 reeds een gebouw staat, er naast de planlocatie (ten zuidoosten en zuidwesten) woningen staan en ten zuiden een monumentale muur staat waardoor de nieuwe woning tussen bestaande woningen / bebouwing komt te staan.

Verder is ook niet ingegaan op de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' die ter plaatse bouwrechten toekent voor die bestaande woningen en de bestaande agrarische schuur van Hartenseweg 7.

Deze onderdelen zijn een gegeven waar niet eenvoudig aan voorbij gegaan kan worden, zoals eerder ook al beschreven in het raadsvoorstel van 26 mei 2021.

Verwezen wordt naar beide uitspraken van de Raad van State die zijn bijgevoegd en die ook beschreven zijn in de bijgevoegde bijlage van hoofdstuk 6.1 en 6.2 van het bestemmingsplan. Deze maken onderdeel uit van de onderbouwing in dit raadsvoorstel.

De Raad van State draagt de gemeente(raad) op om, binnen 16 weken, met in achtneming van wat in de uitspraak en in de tussenuitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Dat is de reden dat het bestemmingsplan nu weer ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

11 van 25

Naar aanleiding van deze uitspraak is het bestemmingsplan voor Hartenseweg 7 op enkele kleine punten aangepast en geactualiseerd. De uitspraak maakt duidelijk dat er, zoals reeds in het raadsvoorstel van 26 mei 2021 is aangegeven, geen ruimtelijke (doorslaggevende gemeentelijke / provinciale) argumenten zijn / beleid is om het bestemmingsplan voor Hartenseweg 7 niet vast te stellen. Sterker nog het bestemmingsplan past in / is niet in strijd met beleid van de provincie Gelderland en het rijk en zorgt juist voor de door de provincie gewenste versterking van de Groene Ontwikkelingszone. Voor een uitgebreidere uitleg wordt verwezen naar onder andere de hoofdstukken 2.2, 3.3, 4.9, 6.1 en 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en de bijgevoegde bijlage waarin hoofdstuk 6.1 en 6.2 van de toelichting zijn weergegeven. Het gemeentelijke beleid geeft daarnaast geen concrete (beleids)argumenten om het plan niet vast te stellen, sterker nog het zorgt juist voor de door de gemeente gewenste natuurversterking. Daarom wordt het bestemmingsplan, nu 'Hartenseweg 7, 2023' genoemd, weer ter vaststelling aangeboden. Zoals eerder is aangegeven in het raadsvoorstel van 26 mei 2021 was er toen en is er nu, ook gezien en bevestigd door de uitspraak van de Raad van State, geen andere reële (juridisch houdbare) keuze dan het vaststellen van het bestemmingsplan.

## *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, 2023' is dat bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' 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 niets aan het bebouwingsbeeld. Ook zorgt het plan er (uiteeraard 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 mogelijk milieuhinderlijk toegestaan 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, welk gebied geen externe werking kent. 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 no, het 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, 3.3,

## *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

12 van 25

4.9, 6.1 en 6.2 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.

## *Uitleg ligging plangebied nabij Renkums Beekdal, programma Hert aan de Rijn' en Groene Ontwikkelingszone*

Het Renkums Beekdal kent, sinds de bedrijven zijn verdwenen en het terrein is heringericht, een knik in het beekdal ter hoogte van het buurtschap Harten. De woningen vormen samen met de historische muur van de papierfabriek aan de zuidkant van de Hartenseweg een belemmering voor de trek van fauna. Dat is een gegeven dat niet beïnvloed wordt door vervanging van de schuur door een woning. Het is niet voor de hand liggend dat (kleine) fauna zijn weg door het buurtschap zal willen zoeken om vervolgens te stuiten op de historische muur. Het beekdal biedt daartoe meer ruimte. Grote fauna zal net als nu veelal de route ten westen van het plangebied nemen door de bossen. Sinds de herinrichting van vroegere bedrijventerrein naar natuur, is de westelijke beek verlegd en doorgetrokken. Ten zuiden van de Hartenseweg maakt die beek een stukje zuidelijker een bocht naar het westen. Het gedeelte ten zuiden van de monumentale muur en ten westen van de beek is nu ingericht / aangeplant als bos. Daardoor wordt ook duidelijk dat dat iets hoger gelegen deel in feite geen deel uitmaakt van het feitelijke lager gelegen beekdal. Daardoor is ook duidelijk dat het beekdal nabij de Hartenseweg een knik maakt en de beek de westelijke grens van het feitelijke beekdal vormt en de locatie van de woningen Hartenseweg 5, de nieuwe woning aan de Hartenseweg 7 en Hartensenweg 9 en 11 niet in het feitelijke beekdal liggen. Zie hiervoor de afbeeldingen 6.1, 6.2 en 6.3.

Doordat ten noorden van de woningen aan de Hartenseweg 5, het agrarische gebouw aan de Hartenseweg 7 en de woningen aan de Hartenseweg 9 en 11 grotendeels open agrarische gronden zijn kan het verwarring veroorzaken of die ook onderdeel uitmaken van het beekdal (ze zijn namelijk ook open net als het beekdal zelf (welke ter plaatse tussen de westelijke en oostelijke beken ligt). Maar in feite liggen deze agrarische percelen hoger. In het noorden en zuiden van deze percelen zijn deze hoger gelegen gebieden, ten die ten westen van het beekdal / de westelijke beek, liggen bebost. Daarom is er daar geen onduidelijkheid of die wel of niet tot het beekdal behoren. Daar is het voor iedereen duidelijk dat die niet tot het feitelijke beekdal behoren. Zouden deze agrarische percelen ook bebost zijn / worden, dan is er ook geen discussie meer en is het voor een ieder duidelijk dat deze percelen geen onderdeel zijn van het feitelijke beekdal. Met de herinrichting van het voormalige bedrijventerrein tot natuur is in feite ook duidelijk gemaakt dat de betreffende agrarische percelen en woningen niet tot het beekdal behoren. Namelijk daarmee is, zoals hiervoor vermeld, het gedeelte ten zuiden van de Hartenseweg en ten zuiden van de monumentale muur en ten westen van de beek ingericht als bos. Zie hiervoor de afbeeldingen 6.1, 6.2 en 6.3.

Het terrein is geen onderdeel van en niet in strijd met het 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'. Deze memo is als Bijlage 6 bijgevoegd.

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

## *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

<i>Datum</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Pagina</i>
11 mei 2023	120696	13 van 25

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. Ook wordt de bemeste grond weggehaald net als de japanse duizendknoop. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee verbeterd.

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 niet zo heel lang geleden een tunnel is aangebracht onder de Hartenseweg, (waar vooral kleinere dieren dan herten of reeën gebruik van kunnen en zullen maken) 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.

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.

## Doel Geldersch NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

In de provinciale Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) worden de begrippen 'Geldersch NatuurNetwerk' (GNN) en 'Groene Ontwikkelingszone' (GO) als volgt gedefinieerd:

### ÿ Gelders natuurnetwerk

*gebied met een samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;*

### ÿ Groene ontwikkelingszone

*gebied met een andere bestemming dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders natuurnetwerk;*

Concreet en samengevat houdt dit in dat:

- Het Geldersch NatuurNetwerk (GNN) is neergelegd op / toegekend aan gebieden die natuur zijn OF gebieden waar een concrete natuurdoelstelling op ligt.
- De Groene Ontwikkelingszone (GO) is neergelegd op gebieden die geen natuur zijn en geen direct natuurdoel hebben.

Deze gebieden kunnen wel de potentie (o.a. qua ligging) hebben om ooit (deels) om te vormen naar natuur, veelal ter vergroting van het nabij gelegen GNN dan wel als verbindingszone tussen GNN-gebieden. Maar om daar natuur te ontwikkelen kan een grondeigenaar subsidie aanvragen dan wel zijn ontwikkelingen in het GO mogelijk met natuurcompensatie / inrichting. Dus door (kleine) ontwikkelingen kunnen delen van de GO later ook natuur worden. Nadat deze natuur geworden zijn worden die gebieden vaak door de provincie opgenomen in het Geldersch NatuurNetwerk.

Hartenseweg 7 ligt in het GO en dit gebied is dus geen natuur. Maar als er een toegestane ontwikkeling zich aandient, zoals de omvorming van de agrarische schuur naar een woning en het

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

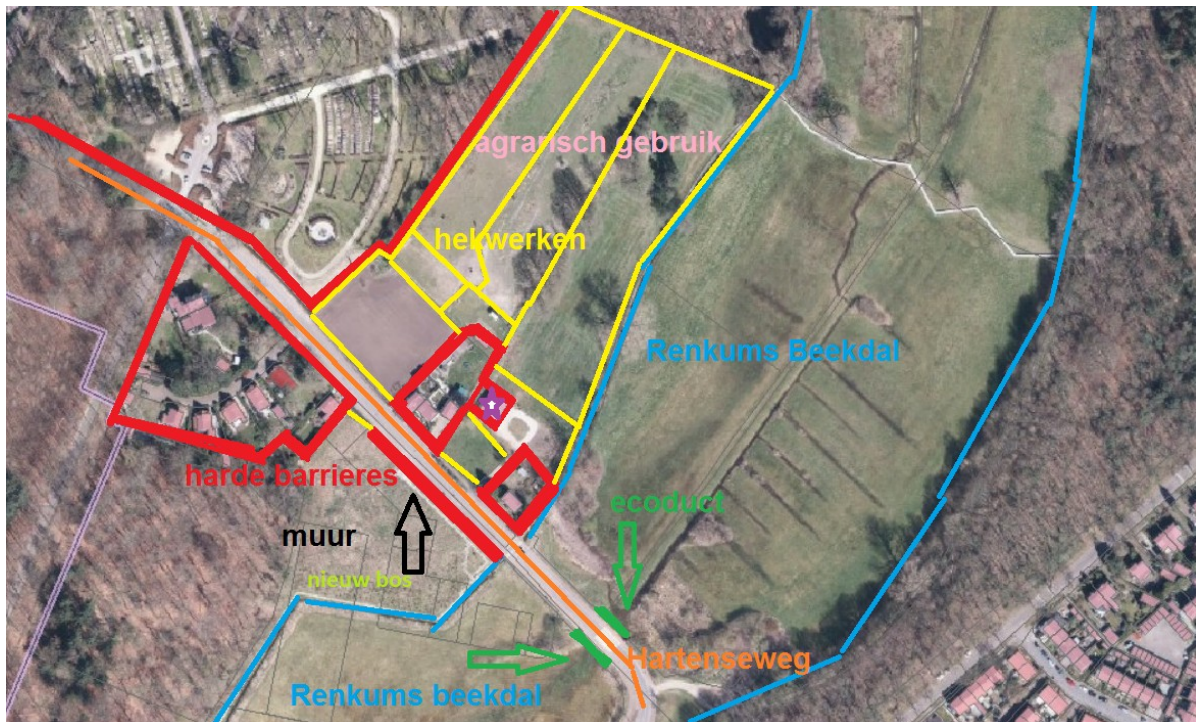
11 mei 2023

120696

14 van 25

weghalen van het planologisch toegestane agrarische gebruik ter plaatse, dan dient conform provinciaal beleid ter plaatse ook natuur aangelegd te worden. Dat is precies wat hier gebeurt.

Voor het overige wordt ook verwezen naar de beantwoording in de raadsmemo (zaaknummer 126445) van 22-09-2020 op de vragen van de fractie van GroenLinks over Hartenseweg 7. Daarin is uitgebreid uitgelegd en in gegaan op vragen over GNN, GO, Natura 2000, de Renkumse Poort en wel of geen barrièrewerking. Die uitleg wordt hier ook gebruikt als reactie op de ingediend zienswijzen. Deze memo is als Bijlage 6 bijgevoegd.



*Afbeelding: 6.1: Impressie barrières en ligging Renkums Beekdal en plangebied (parse 'ster'). Daaruit blijkt dat er in de huidige situatie al grote barrières aanwezig zijn, en een noord-zuid verbinding over de Hartenseweg ter plaatse van Hartenseweg 5 tot en met de begraafplaats er niet is. Dit door de Hartenseweg, de bebouwing, hekwerken en met name de monumentale muur aan de zuidzijde van de Hartenseweg. Ten zuiden van de monumentale muur is nieuw bos aangelegd.*

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

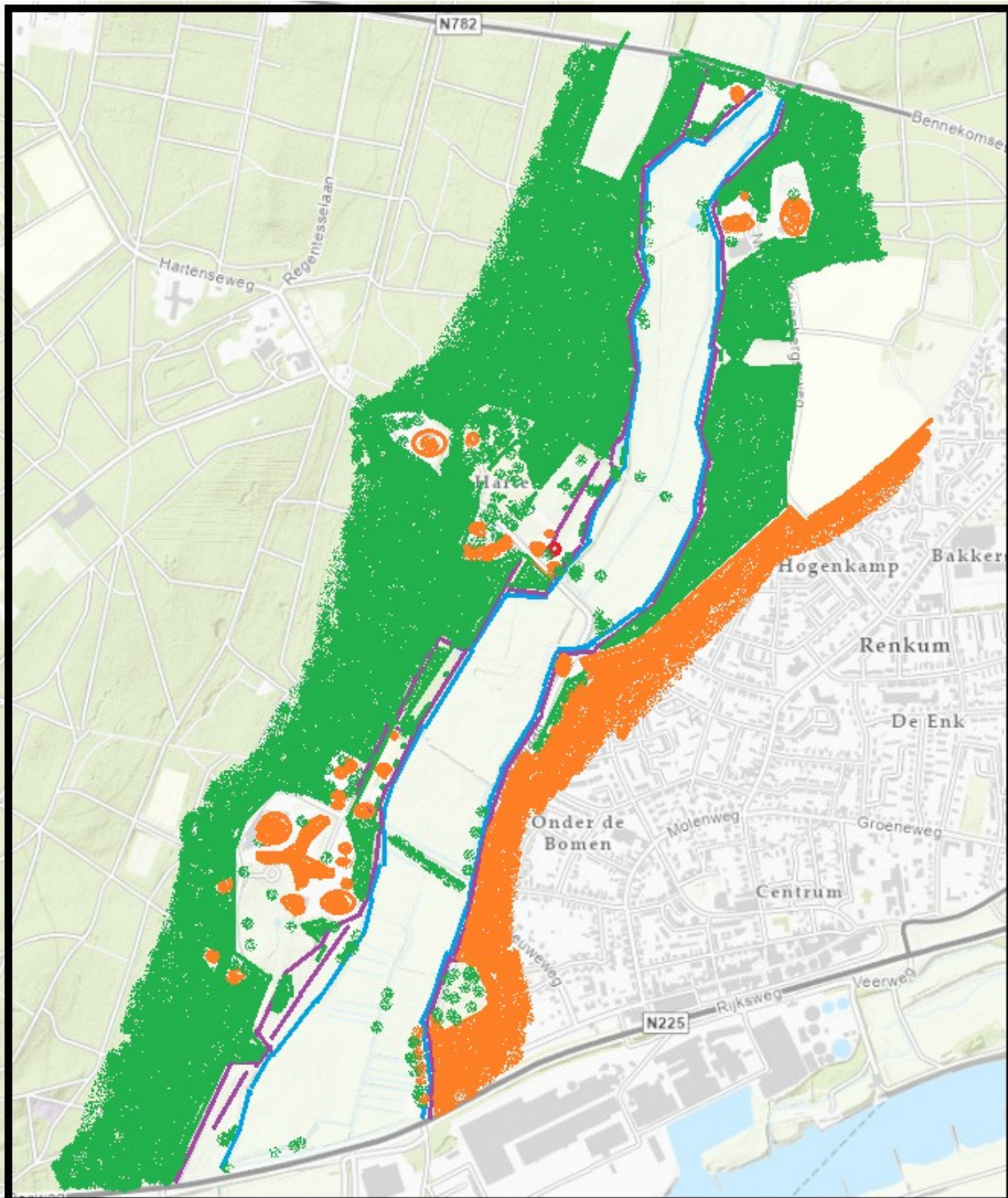
11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

15 van 25



Afbeelding 6.2: schets feitelijke situatie en ligging 'Renkum Beekdal' en zijn omgeving en het plangebied. Het Renkum beekdal ligt (ter plaatse) in feite tussen de oostelijke en westelijke door mensen gecreëerde en verhoogd liggende beken (de blauwe lijnen). Met de paarse lijnen is globaal de start van het hoogteverschil aangegeven tussen beekdal en omgeving. Met groen zijn het bos en de boomgroepen weergegeven. Met oranje is de bebouwing weergegeven. Hartenseweg 7 is met rode cirkel weergegeven. Hieruit blijkt dat Hartenseweg 7 niet in het feitelijke beekdal ligt en ter plaatse ook geen sprake is van een 'flessenhals' in het beekdal.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

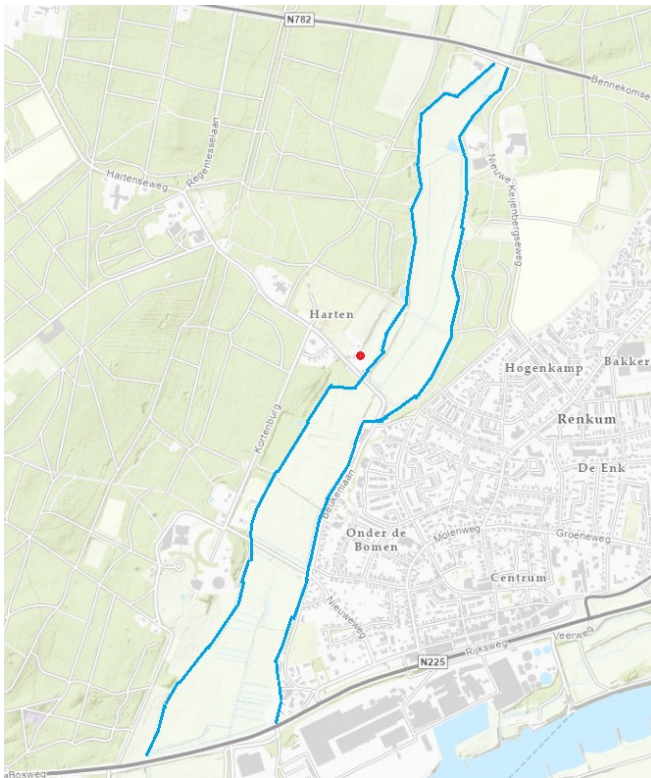
Kenmerk

120696

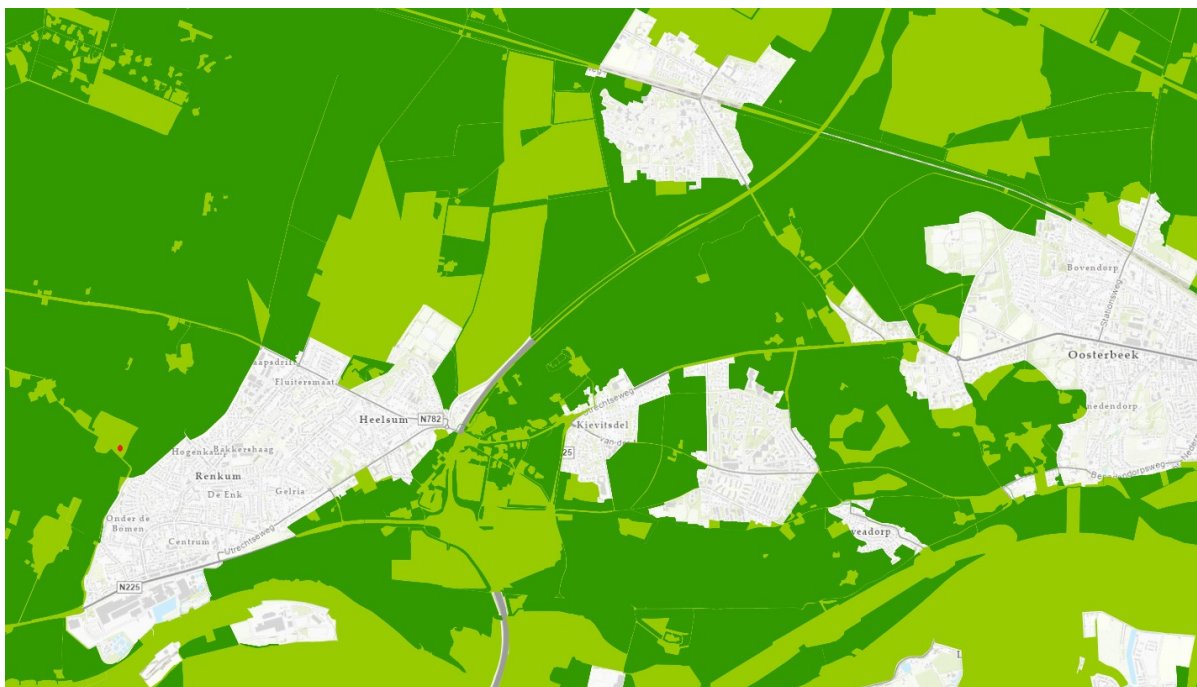
Pagina

16 van 25





Afbeelding 6.3: versimpelde schets feitelijke situatie en ligging 'Renkum Beekdal' en zijn omgeving en het plangebied. Het Renkum beekdal ligt (ter plaatse) in feite tussen de oostelijke en westelijke door mensen gecreëerde en verhoogd liggende beken (de blauwe lijnen) (hier is ook de 'knik' in het beekdal te zien ter plaatse van de Hartenseweg). Hartenseweg 7 is met rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 6.4: Kaart Geldersch NatuurNetwerk (GNN) met donker groene kleur en Groene Ontwikkelingszone (GO) met licht groene kleur. Met rood de locatie van Hartenseweg 7 en GO.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

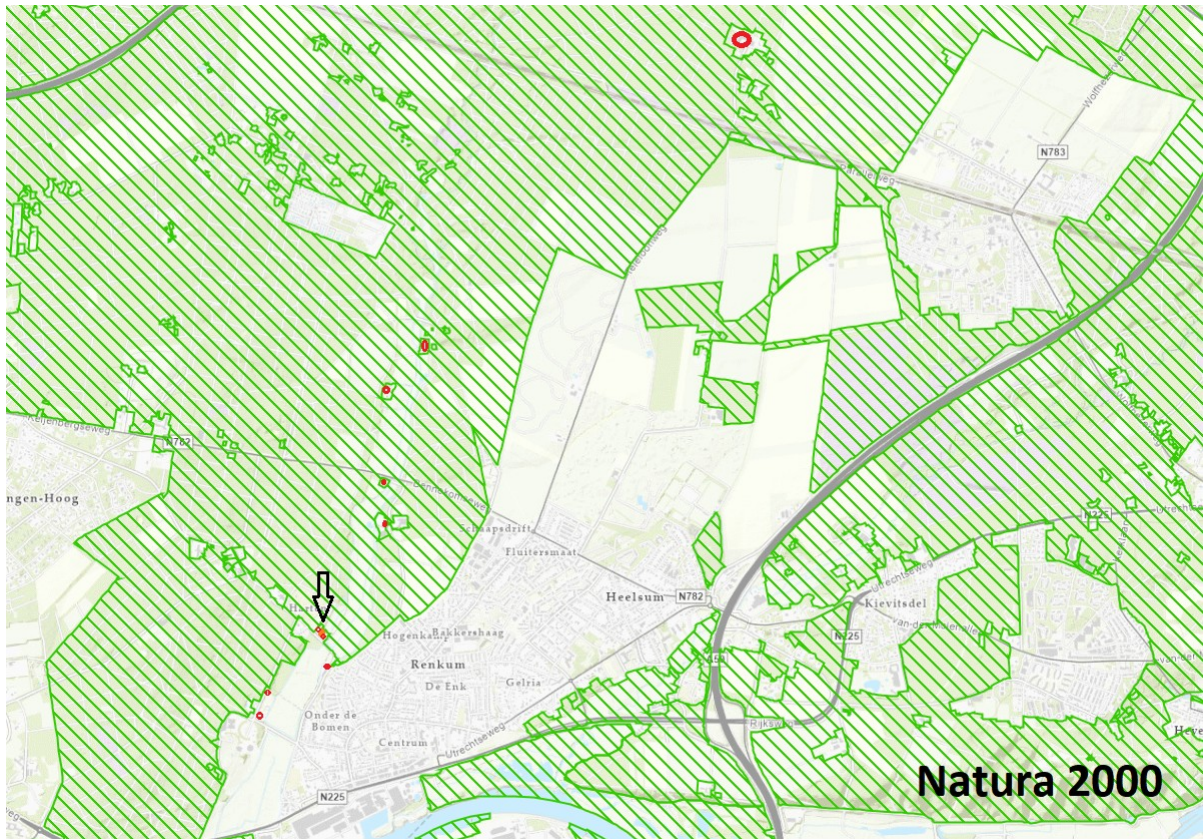
11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

17 van 25



Afbeelding 6.5: Natura 2000-gebied (groene arcering). Met diverse bebouwing nabij het Renkums Beekdal die allen niet in Natura 2000-gebied liggen, zoals Beekdalhoeve, de beken, Hartenseweg 5, 9 en 11, Manege Quadenoord, Quadenoord 4, Hotel Buunderkamp, Ommuurde Tuin, Kortenoord 14, Beukenlaan 52 en in oranje en met pijl Hartenseweg 7.



Afbeelding 6.6: Detail: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied De Veluwe (groene arcering in de omgeving).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

18 van 25

## Samengevat

- ÿ Het plangebied ligt niet in Natura 2000 en heeft geen invloed daarop, zie ook de afbeeldingen 6.5 en 6.6.
- ÿ Het gebied ligt niet in het Gelders NatuurNetwerk (GNN), zie de afbeelding 6.4.
- ÿ Het gebied ligt niet in het Renkums Beekdal, wel er tegenaan, zie afbeeldingen 6.1, 6.2 en 6.3.
- ÿ Het gebied ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO), net als vrijwel alle woningen in het buitengebied van de gemeente, zie afbeelding 6.3.
- ÿ Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid (voor o.a. het GO). Zie hiervoor ook de inspraakreactie van de provincie genoemd in hoofdstuk 6.1. Het plan zorgt juist voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de GO en is daarmee in overeenstemming met de doelstelling van het provinciaal beleid.
- ÿ Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke 'Omgevingsvisie Renkum 2040' en 'Landschapsbasisplan 2040', zie ook de uitspraken van de Raad van State. Het betreft 'slechts' de vervanging van een bestaande en planologisch toegestaan agrarisch gebouw door een kleiner woongebouw, waardoor de openheid en doorzichten niet worden aangetast net als de natuurwaarden. Sterker nog, de natuurwaarden worden juist vergroot.
- ÿ 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 Hartensweg 5, 9, 11 en verder zijn nooit (serieus) onderdeel geweest voor sanering vanuit de provincie, en zijn dat nog steeds niet.
- ÿ 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'.
- ÿ Het plan zorgt niet voor meer barrièrewerking voor dieren.
- ÿ Het plan zorgt juist voor het realiseren van natuur (tegen het beekdal aan) conform provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Dit is gewaarborgd met het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels van het bestemmingsplan waarbij het terrein ingericht moet zijn conform de 'Landschappelijke inpassing' en op de wijze zoals genoemd in het 'Groen- en beheerplan' zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan en Groen- en beheerplan' voordat er gewoond mag worden.
- ÿ Er is in de regels vastgelegd dat er geen verlichting mag zijn in de bestemming 'Natuur' en 'Tuin-3' en in de bestemming 'Wonen-3' is aangegeven dat er aan de gevels van de woning maximaal 3 buitenlampen die naar beneden moeten schijnen mogen komen.
- ÿ Het plan 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).
- ÿ De oppervlakte en omvang / massa van de nieuwe woning wordt kleiner dan die van huidige schuur en het bestemmingsplan laat bijgebouwen niet toe. Het zorgt voor een kleinere bebouwing / massa 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).
- ÿ het plan zorgt niet voor precedentwerking (in de directe omgeving) omdat het hier gaat om het vervangen van een bestaand gebouw door een kleiner gebouw op dezelfde locatie.
- ÿ 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.
- ÿ De gewenste beeldkwaliteit en inrichting wordt gewaarborgd door het 'Beeldkwaliteitplan en Groen- en beheerplan'. Met de inrichting wordt juist de bemeste grond afgegraven en wordt het terrein natuurlijk en ecologisch ingericht conform de doelstelling van de provincie en de gemeente.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

19 van 25

## 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. Hier wordt dan ook naar verwezen als onderbouwing bij dit raadsvoorstel. 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 leggen 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 6.3.2 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 04 mei 2023 (welke als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd) en deze daarin opgenomen en genoemde landschappelijke en natuurlijke elementen zijn aangelegd op de wijze en met soorten die genoemd zijn in het 'Groen- en beheerplan' zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan en Groen- en beheerplan' (van 04 mei 2023 van Annerie van Daatselaar en Sjef Janssen) die is opgenomen in Bijlage 3 bij de toelichting. Hierbij dient die natuurlijke inrichting duurzaam in stand*

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

Kenmerk

Pagina

11 mei 2023

120696

20 van 25

*gehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en de duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur ter plaatse.*

- ÿ De toelichting is op enkele punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd, zoals de hoofdstukken 4.9 en 3.3. Dit naar aanleiding van de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie. Maar ook naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie over de beschrijving over de kernkwaliteiten van de GO (en dus ook door de ingediende zienswijzen op dit punt).
- ÿ 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.
- ÿ De toelichting is bij hoofdstuk 3.4 geactualiseerd voor het gemeentelijk beleid. Daar is nu verwezen naar de in de tussentijd vastgestelde 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.
- ÿ De opmaak van artikel 2.2 en 2.11 is iets aangepast.
- ÿ In de regels van de bestemming 'Wonen-3' zijn de afwijkingsregels voor het bouwen (voorheen artikel 6.3) en gebruiken (voorheen artikel 6.5) weggehaald.
- ÿ In de regels van artikel 12 (Algemene afwijkingsregels) zijn de algemene afwijkingen die genoemd waren onder lid d., e., f., g., h. en j. weggehaald.
- ÿ Toevoegen van de besluitvorming van de gemeenteraad en uitspraken van de Raad van State over weigering vaststelling bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' vanaf 26 mei 2021 tot maart 2023 als Bijlage 7.
- ÿ Toevoegen raadsmemo 22-09-2020 als Bijlage 6.
- ÿ De AERIUS-berekeningen (stikstof) voor Hartenseweg 7 zijn geactualiseerd en als Bijlage 4 en Bijlage 5 bijgevoegd.
- ÿ Toevoegen van een memo over 'Vergelijking Omgevingsverordening provincie Gelderland versies 2018, 2021 en 2023 over regels Groene Ontwikkelingszone' en daarin opgenomen overgangsrecht en conclusie daarover voor Hartenseweg 7.
- ÿ In de regels van de bestemming 'Natuur', 'Tuin-3' en 'Wonen-3' is een gebruiksverbod opgenomen op het plaatsen en in gebruik nemen van buitenverlichting. Aan de gevel van de woning zijn echter wel maximaal 3 lampen voorzien die naar beneden zullen schijnen. Daarom is in de bestemming 'Wonen-3' een uitzondering gemaakt voor maximaal drie lampen aan de gevel van woning welke lampen overigens naar beneden moeten schijnen (zie ook de samenhangende wijziging naar aanleiding van de zienswijze).
- ÿ De toelichting is aangepast in die zin dat het woord 'intensief' bij agrarisch gebruik wordt weggehaald.
- ÿ Vervallen van artikel 11.1 'evenementen' van de Algemene gebruiksregels.
- ÿ De geplande poel / vijver met bijbehorende vlonder zijn vervallen in de 'Landschappelijke inpassing' en in het Beeldkwaliteitplan.

### 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 één daarvan worden geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Alleen in de gezamenlijke zienswijze van Vijf Dorpen in 't Groen en Mooi Wageningen en de gezamenlijke zienswijze van de burens worden (indirect) enkele inhoudelijke opmerkingen geplaatst, die overigens vaak ook verbonden zijn aan het bestemmingsplan.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

21 van 25

De reactie op de zienswijzen is verwerkt in een reactienota (zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). De zienswijzen hebben samen met een ambtshalve wijzigingen geleid tot het vervallen van de poel en vlonder in de landschappelijk inpassing van het terrein. Verder zijn er nog 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).

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.

## 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-reactie van Vijf Dorpen in 't Groen en de later ingediende zienswijzen en uw standpunt van 26 mei 2021 om het bestemmingsplan niet vast te stellen vanwege strijd met gemeentelijk beleid. Echter de Raad van State heeft in haar uitspraken geoordeeld dat de gemeente niet heeft gemotiveerd / kunnen motiveren dat er sprake is van strijd met gemeentelijk beleid.

## Draagvlak

Voor een uitgebreide uitleg over het draagvlak tot uw weigeringsbesluit het bestemmingsplan vast te stellen van 26 mei 2021 wordt verwezen naar het onderdeel 'Draagvlak' uit het bijgevoegde raadsvoorstel van 26 mei 2021.

Na uw weigeringsbesluit van 26 mei 2021 is door initiatiefnemer beroep ingesteld. De vereniging Vijf Dorpen in 't Groen heeft zich als derde belanghebbende gevoegd in die beroepsprocedure. Indien u het bestemmingsplan nu, en met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 1 maart 2023, alsnog vaststelt zal daarvoor zeker bij de vereniging geen draagvlak zijn. 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 mening juist niet is toegedaan). Vooral bij de (gezamenlijk opererende) natuurgroeperingen lijkt dat het sterkst te zijn.

De provincie had geen zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Later, op 27 november 2020, heeft de provincie op verzoek per mail een positief (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*

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

*Datum*

11 mei 2023

*Kenmerk*

120696

*Pagina*

22 van 25

*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 6.3.2 Met de strekking dat de woning pas bewoond mag worden als de natuur zoals opgenomen in het 'landschappelijke inpassingsplan' is ingericht en op de wijze zoals opgenomen in het 'Groen- en beheerplan' zie is opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan met Groen- en beheerplan' is aangelegd (zie ook de opgenomen 'voorwaardelijke verplichting' zoals weergegeven bij het kopje 'Argumenten' bij punt Ad. 2-).

## 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 ambtelijke aanpassingen 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 (indirecte) zienswijzen ingediend, hoewel de opmerkingen met name gingen over het bestemmingsplan en slechts beperkt over de bepalingen uit het beeldkwaliteitplan. De zienswijzen hebben samen met een ambtshalve wijzigingen geleid tot een paar aanpassingen in het vast te stellen beeldkwaliteitplan. 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, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

23 van 25

## Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen na het besluit van het college om het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aan te bieden. In die brief is ook de procedure tot vaststelling aangegeven en de mogelijkheden tot inspraak bij de vergadering(en) van de gemeenteraad.

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.

De kosten van de reeds doorlopen beroepsprocedure (o.a. ambtelijke uren), de tijdens die beroepsprocedure genomen raadsbesluiten (o.a. extern juridisch advies), de veroordeling in de proceskosten en griffierecht door de Raad van State en de kosten van de ambtelijke uren in het maken van een nieuw besluit over het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn voor rekening van de gemeente.

## 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.

De verwachting is dat de kans aanwezig is dat beroep zal worden ingesteld tegen uw besluit tot vaststelling door één of enkelen van de indieners van een zienswijze.

Echter bij een weigering het bestemmingsplan vast te stellen is de kans aanwezig dat initiatiefnemer beroep zal instellen.

## 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.

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartensweg 7, 2023' en beeldkwaliteitplan 'Hartensweg 7'

### Datum

11 mei 2023

### Kenmerk

120696

### Pagina

24 van 25



## 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.

## Alternatieven

Geen reëel inhoudelijk (en juridisch houdbaar) alternatief.

Uiteraard kunt u wel wederom het bestemmingsplan niet vaststellen. Maar dat dient dan wel te gebeuren tegelijkertijd met een gezamenlijk vastgestelde juridische ruimtelijke. Echter die argumenten lijken er, zoals beschreven in het raadsvoorstel en bestemmingsplan, niet te zijn.

## Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan met Groen- en beheerplan Hartenseweg 7, 4 mei 2023.
2. Bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' (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'.
6. Uitspraken Raad van State 1 maart 2023 en 12 oktober 2022;
7. Raadsvoorstel 26 mei 2021
8. Hoofdstuk 6.1 en 6.2 toelichting bestemmingsplan; uitleg procedure en passend in beleid

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2023' en beeldkwaliteitsplan 'Hartenseweg 7'

Datum

11 mei 2023

Kenmerk

120696

Pagina

25 van 25