



## Gemeente Renkum

# Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk  
157434

Raad d.d.  
02-11-2022

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers  
A. (Arjen) Ruiten & H.A. (Hans) Klerks

Datum  
26 augustus 2022

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan  
'Wolterbeek 19a, 2022'**

### Geadviseerd besluit

1. het bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;

### Inleiding

Aan de Wolterbeekweg 19a (voorheen Utrechtseweg 290, terrein bekend als Jan Pieter Heije) staat een bedrijfswoning op een perceel dat altijd in eigendom is geweest van een instelling (Stichting Pluryn). De bedrijfswoning was voorheen in gebruik was bij een beheerder, die werkt bij de instelling. De woning staat nu al langere tijd leeg en begint te verloederen. Het perceel is door Pluryn, met de bestaande bedrijfswoning, verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze nieuwe eigenaar wil de beheerderswoning omzetten naar een gewone woning. De bestaande (beheerders-)woning wordt gesloopt en zal worden vervangen door nieuwe woning op een andere plek, meer naar de Wolterbeekweg, op het perceel.

Het adres van de woning was oorspronkelijk Utrechtseweg 290, maar is inmiddels gewijzigd in Wolterbeekweg 19a. Dit is mede gedaan door het verbeteren van de bereikbaarheid van hulpdiensten en omdat het zal ontsluiten via de Wolterbeekweg. Het vorige adres was niet goed vindbaar. Met het eerste adres sloot de locatie aan op de adressering van de Stichting Pluryn. Met het nieuwe adres wordt aangesloten op de adressering van de woningen in de rest van de straat.

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Wolterbeekweg 19a (voorheen Utrechtseweg 290) naast Wolterbeekweg 21 in Oosterbeek. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Oosterbeek sectie E, nummer 1210. De navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.



Afbeelding: globale ligging plangebied in Oosterbeek (bron: Geoweb)



Afbeelding: ligging plangebied in Oosterbeek (bron: Geoweb). Voor de exacte begrenzing zie verbeelding.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

Datum

26 augustus 2022

Kenmerk

157434

Pagina

2 van 8

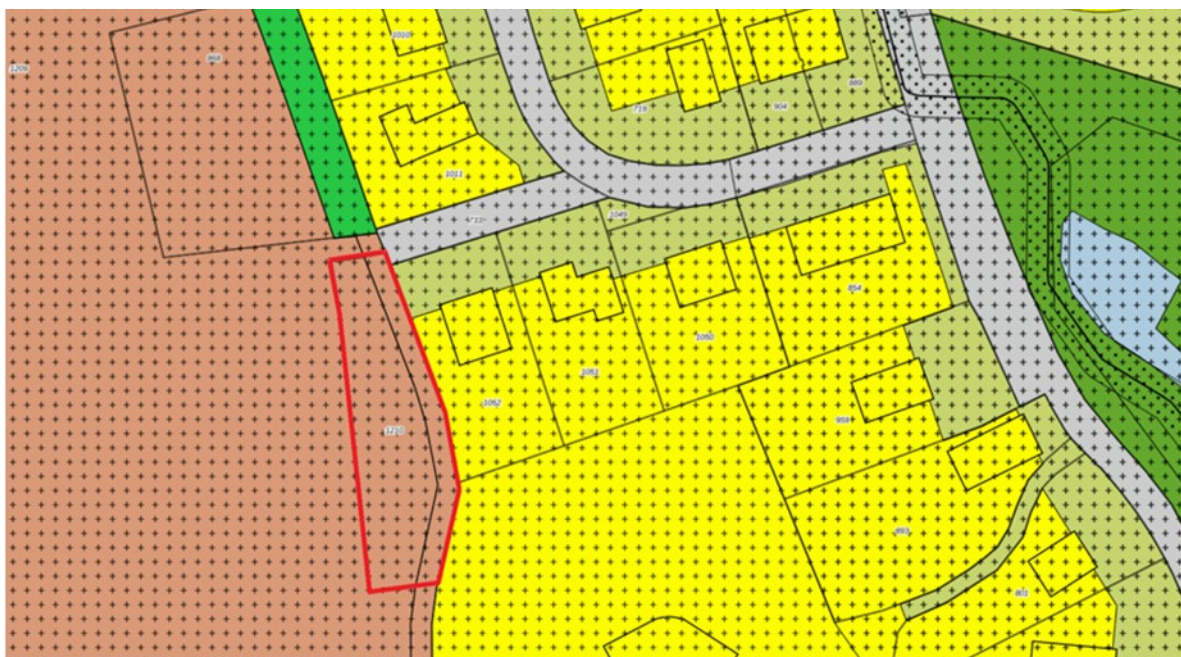


Afbeelding: 3D luchtfoto; kijkrichting naar het noorden. Met rode lijn is globaal het plangebied weergegeven (bron: GeoOblic; Slagboom en Peeters). Voor de exacte begrenzing zie verbeelding.

## Toelichting op beslipunten

Het nieuwe bestemmingsplan herzielt het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' gedeeltelijk. In dat geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1'. In deze bestemming is een bedrijfswoning ten behoeve van de maatschappelijke gebruik toegestaan maar geen gewone woning.

Om een gewone woning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.



*Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (rood = globaal plangebied)*

## **Nieuw bestemmingsplan:**

Het nieuwe bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022' zorgt er voor dat de nieuwe woning gebouwd kan worden. Het terrein krijgt daarin de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en een klein stukje 'Verkeer'. Net als de ten oosten van het plangebied gelegen woningen met tuinen.

De plansystematiek is in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (svbp) 2012* en de standaardregels zoals die door de gemeente zelf zijn opgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan, Wolterbeekweg 19a, 2022, wordt de nieuwe woning aan de weg georiënteerd. Voor de nieuwe woning wordt een bouwvlak opgenomen. De ruimte tussen de woning en de weg zal een tuinbestemming krijgen en de ruimte achter de woning de bestemming 'Wonen'.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplannen van de gemeente. Dus een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak heeft een zodanige omvang dat die overeenkomt met omliggende bouwvlakken en zodanig gepositioneerd dat het hoofdgebouw afstand houdt tot de oost- en westzijde van het perceel.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

*Datum*

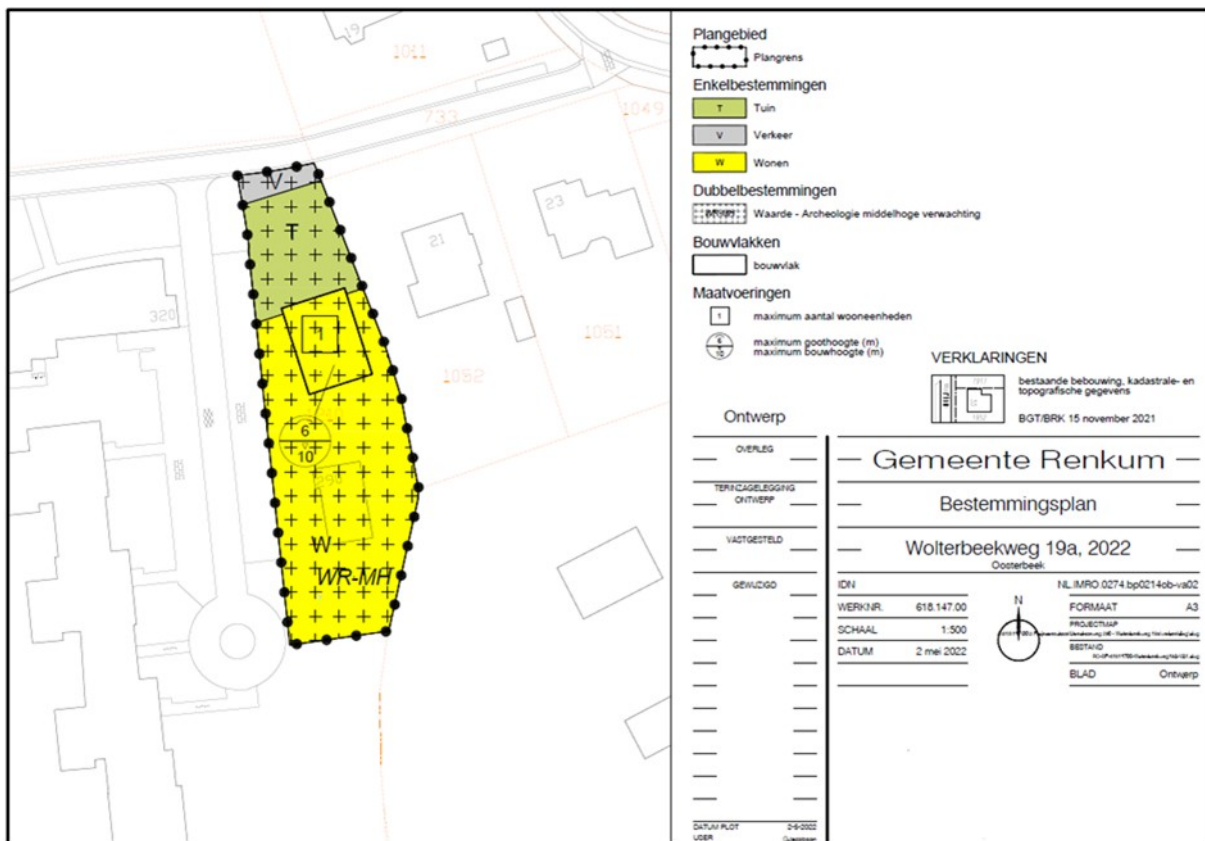
26 augustus 2022

*Kenmerk*

157434

*Pagina*

4 van 8



Afbeelding: verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'



Afbeelding: huidige vervallen bedrijfswoning.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

Datum

26 augustus 2022

Kenmerk

157434

Pagina

5 van 8



Afbeelding: 3D luchtfoto van het plangebied; kijkrichting naar het zuiden (bron: GeoOblik; Slagboom en Peeters)

## Beoogd effect

### 1. Bestemmingsplan

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

## Kader

### 1. bestemmingsplan

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').

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

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

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

Datum

26 augustus 2022

Kenmerk

157434

Pagina

6 van 8

## Argumenten

### **1. Bestemmingsplan**

De bestemmingsplanwijziging is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Het toevoegen van een woning past in de stedenbouwkundige structuur van de oostelijk gelegen woningen aan de Wolterbeekweg. Ter plaatse was reeds een bedrijfswoning aanwezig met privé-tuin. Dat terrein maakte al geen deel (meer) uit van het maatschappelijke terrein van Plury. Plury heeft het terrein zelf afgestoten en voor de bouw van een gewone woning verkocht aan initiatiefnemer. De woning wordt verder naar de weg toe gebouwd dan in de huidige situatie. Daarmee ontstaat er meer achtertuin. Maar omdat het terrein naar de weg toe smaller wordt en na overleg met de burens komt de woning niet in een vergelijkbare rooilijn als de ten oosten van het perceel gelegen woningen aan de Wolterbeekweg. De nieuwe woning komt ten opzichte van Wolterbeekweg 19 wat verder naar achteren (vanaf de straat gezien). Dit komt het uitzicht van Wolterbeekweg 19 ten goede. Omdat het perceel wat verder naar het zuiden wat breder is past de woning daar beter op het perceel dan (nog) verder naar voren richting de straat. Een tweede reden voor de plaatsing van het nieuwe bouwvlak iets van de straat af is dat in dat op het voorste gedeelte van het perceel twee grote en te behouden bomen staan. De nieuwe woning komt daardoor net buiten de boomkronen van die bomen te liggen.

Het splitsen van (omvangrijke) percelen ten behoeve van woningbouw / omzetten van een bedrijfswoning naar een nieuwe gewone woning draagt bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Nota Wonen 2019 en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en ook aan de ambities uit de Omgevingsvisie Renkum 2040 en die uit het coalitieperspectief 2022 'Renkum in bloei'

### **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 initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van de ambtelijke kosten en een planschadeovereenkomst. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen financiële risico's draagt. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

## Kanttelingen

Geen.

## Draagvlak

De initiatiefnemer heeft de directe burens (Wolterbeekweg 19 en 21 en Plury) betrokken bij het initiatief. De directe burens op Wolterbeekweg 19 zijn betrokken bij het ontwerp / de positionering van de nieuwe woning op het perceel ontwerp van de woning. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit en hierop is positief geadviseerd.

## Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. 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.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

*Datum*

26 augustus 2022

*Kenmerk*

157434

*Pagina*

7 van 8

## Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling daarvan gepubliceerd op onze website, in de Rijn & Veluwe en in het Gemeenteblad. Het plan is daarna voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Een analoge versie 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. Deze kosten zijn inmiddels betaald. Verder is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen financiële risico's draagt.

## Juridische consequenties

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.

## Personele consequenties

Geen.

## WMO-aspecten

Niet van toepassing.

## Gezondheid

Niet van toepassing.

## Duurzaamheid

Niet van toepassing.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Geen.

## Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022' (toelichting, regels en verbeelding)

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolterbeekweg 19a, 2022'

*Datum*

26 augustus 2022

*Kenmerk*

157434

*Pagina*

8 van 8