



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

119624

Raad d.d.

29-6-2022

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

4 mei 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Het voorliggende particuliere initiatief voorziet in het splitsen van het woonperceel Nico Bovenweg 16 in Oosterbeek, dat doorloopt tot aan de Graaf van Rechterenweg. Het langwerpige perceel wordt gesplitst in een deel voor de bestaande woning aan de Nico Bovenweg 16 en een deel dat georiënteerd is aan de Graaf van Rechterenweg (tussen nummer 19 en 21 in). Op dit nieuwe perceel wordt de nieuwbouw van een vrijstaande woning voorzien. In het zuiden van het perceel, aan de Graaf van Rechterenweg, staat nu een schuur / dubbele garage. Die wordt straks gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe, smalle, woning. Die heeft ongeveer dezelfde breedte als de woning (het hoofdgebouw) op nummer 23.

De eigenaar van het hele perceel is de initiatiefnemer en wil zelf gaan wonen in de nieuwe woning aan de Graaf van Rechterenweg 19a. In de nazomer van 2021 heeft de initiatiefnemer het perceel gesplitst en zijn woning aan de Nico Bovenweg 16 verkocht. Het perceel van de nieuwe woning is nog wel zijn eigendom. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd moest worden woont hij nu tijdelijk ergens anders, in afwachting van de bouwtitel voor de nieuwe woning aan de Graaf van Rechterenweg 19a.



Afbeelding 1: luchtfoto met de te splitsen perceeldelen Nico Bovenweg 16 (bron: GeoWeb)



Afbeelding 2: luchtfoto van de planlocatie (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Datum

4 mei 2022

Kenmerk

119624

Pagina

2 van 8



Afbeelding 3: huidige situatie planlocatie Graaf van Rechterenweg 19a

Ontwerpbestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' noodzakelijk. Op de beoogde bouwlocatie ligt al wel de woonbestemming maar er is geen bouwvlak aanwezig. Met een nieuw bestemmingsplan wordt dit bouwrecht vastgelegd, samen met andere relevante planologische regels ten aanzien van onder meer bouwhoogten en aan- en bijgebouwen. Nadat het definitieve bestemmingsplan is vastgesteld, kan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning in behandeling worden genomen.



Afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' met planlocatie

Het nieuwe bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022' kent de volgende bestemmingen: 'Wonen' en 'Tuin'. 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 *afbeelding 5* is een uitsnede van de plankaart opgenomen. De locatie van de nieuw te bouwen woning wordt begrensd met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak kan een woning gesitueerd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. Dat is lager dan de toegestane bouw en goothoogte van de aanliggende woningen (namelijk 6 respectievelijk 10 meter). De bestemming 'Tuin' ligt tussen de straat en de voorgevelrooilijn van de woning en wordt iets ruimer (ligt iets verder van de straat af) in vergelijking tot de huidige situatie. De bestemming 'Tuin' blijft vrij van bebouwing.



Afbeelding 5: uitsnede plankaart van het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'



Afbeelding 6: Impressie ontwerp nieuw te bouwen woning (bron: Mies Architectuur)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Datum

4 mei 2022

Kenmerk

119624

Pagina

4 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 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022' heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en komt voldoende tegemoet aan de ruimtelijke uitgangspunten die ambtelijk zijn aangegeven bij het opstarten van de procedure. Het bestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

De bestemmingsplanwijziging is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Het toevoegen van een woning past in de stedenbouwkundige structuur langs de Graaf van Rechterenweg. In de huidige situatie loopt de diepe achtertuin van Nico Bovenweg 16 helemaal door tot aan de Graaf van Rechterenweg. Aan deze straatzijde is nu een bijgebouw aanwezig. Al met al geeft het perceel een wat rommelige aanblik gezien vanaf de Graaf van Rechterenweg, in vergelijking tot de naastgelegen woningen en bijbehorende voorerven met oriëntatie op de straat. In dat opzicht verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie als op de plek van het bijgebouw een woning wordt gerealiseerd met ingerichte voortuin en ontsluiting op de weg. Hoewel de perceelbreedte relatief smal is, is een compact, slim ontworpen hoofdvolume goed inpasbaar.

Het splitsen van omvangrijke percelen ten behoeve van woningbouw draagt bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Nota Wonen 2019 en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Ook past splitsen van (woon)percelen voor nieuwe woningen aan het gemeentelijke beleid waaronder de Omgevingsvisie Renkum 2040 waarin staat dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dan bij voorkeur in de bebouwde kom (door bijvoorbeeld herontwikkeling van bestaand vastgoed, woningsplitsing en splitsing van (woon)percelen.) Hierdoor komen er langzaamaan meer woningen op kleinere percelen dus ook iets goedkopere woningen dan de huidige villa's met grote tuinen. Met deze woning in een bestaande tuin wordt daarnaast het oppervlak openbaar groen niet verkleind / aangetast.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022', vanwege het relatief smalle perceel (voor een vrijstaande woning) een lagere bouwhoogte aangehouden (8 meter) dan hetgeen is toegestaan in alle omliggende woningen (= de gemeentelijke standaardregeling) van 10 meter. Dit om rekening te houden met de belangen van burens en ook te zorgen voor de visuele kwaliteit van de geplande woning aldaar. Ook ligt het bouwvlak in het midden van het perceel en

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Datum

4 mei 2022

Kenmerk

119624

Pagina

5 van 8

niet tegen de perceelsgrenzen aan en is de bestemming 'Tuin' een fractie verder naar achteren (van de weg af) gelegd dan nu het geval is.

Ad. 1. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze:

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan er één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt echter niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze en de daarop gegeven reactie weergegeven. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijze niet tot een aanpassing heeft geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen. Ook wordt verwezen naar het kopje 'Draagvlak' in dit voorstel.

Ad. 2. Het bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022' gewijzigd vaststellen:

Zoals hiervoor vermeld leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve is slechts een zeer kleine aanpassing in de toelichting doorgevoerd, namelijk: *Op 26 januari 2022 is de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' vastgesteld. Daarmee is ook de 'Ruimtelijke Visie 2025' vervallen en ingetrokken. Hierdoor is dit aangepast in de toelichting bij paragraaf 3.4.2. Nu is daar verwezen naar de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' in plaats van de 'Ruimtelijke visie 2025'.*

Slechts daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ad. 3. Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen 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 de u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

De initiatiefnemers hebben de directe burens (Graaf van Rechterenweg 19 en 21) betrokken bij het ontwerp van de woning. Uit deze gesprekken zijn aanpassingen doorgevoerd. Verder zijn de directe burens geïnformeerd over het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Desondanks heeft één van de burens een zienswijze ingediend. Daarin wordt aangegeven dat er goed overleg is geweest en dat er aanpassingen zijn doorgevoerd. Desondanks is men van mening dat hier geen woning zou moeten komen, dat die hoger is dan hun woning en hun leefgenot aangetast zal worden. Daarmee is duidelijk dat niet iedereen met de bouw van de woning eens is.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit en akkoord bevonden. Bij de start van de planprocedure is de commissie reeds geraadpleegd over het ontwerp van de woning en is positief geadviseerd.

Aanpak/Uitvoering

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Datum

4 mei 2022

Kenmerk

119624

Pagina

6 van 8

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De indiener van een zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde 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.

Communicatie

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2021 tot en met 18 januari 2022 ter inzage gelegen. Dit is op 8 december 2021 bekend gemaakt in de gebruikelijke kanalen (Gemeentebblad, Rijn en Veluwe en gemeentelijke website).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is op 23 november 2021 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd op de gemeentepagina in de Rijn & Veluwe, het Gemeentebblad en op de gemeentelijke website. In deze kennisgeving is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan binnen één maand in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Na het collegebesluit om het bestemmingsplan aan ter vaststelling aan te bieden heeft de indiener van de zienswijze de conceptreactie op de zienswijze ontvangen en de bekendmaking dat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

Na uw vaststelling ontvangt de indiener van de zienswijze 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 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

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022'

Datum

4 mei 2022

Kenmerk

119624

Pagina

7 van 8

Alternatieven

Geen reële. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijze, hoewel dat niet voor de hand ligt.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 19a, 2022' (toelichting, regels en verbeelding). In hoofdstuk 6 van de toelichting staat de (samenvatting van de) ingediende zienswijze en de daarop gegeven reactie;