

Aan de leden van de gemeenteraad Renkum

IBAN NL02BNGH0285007076  
KvK 09215649

Datum	Onderwerp
8 maart 2022	Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

Geachte raadsleden,

Zoals u weet zal binnen afzienbare tijd de Omgevingswet in werking treden. Op het moment van de start van deze brief was dat nog 1 juli 2022. Maar op 1 februari 2022 gaf de minister aan dat dat doorschuift naar 1 oktober 2022. Daarom zijn we met deze brief uitgegaan van die datum. Toen deze brief ongeveer af was gaf de minister op 24 februari 2022 aan dat de datum doorschuift tot 1 januari 2023. Dat verandert de strekking van deze brief wel iets maar niet heel erg.

Zoals u weet vervangt de Omgevingswet diverse wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), en diverse planfiguren, zoals het bestemmingsplan. Bestemmingsplannen kunnen na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer gemaakt worden en dus ook niet meer in procedure gebracht worden. Vanaf dan moet gewerkt worden met een omgevingsplan. Hoe een omgevingsplan er uit komt te zien is nu nog niet geheel duidelijk. Wel is duidelijk dat een omgevingsplan ruimer bereik bevat (wordt 'fysiek leefomgeving' in plaats van 'ruimtelijke ordening') en ingewikkelder is dan een bestemmingsplan. Dus het gaat veel tijd kosten om die plannen te maken (voor nieuwe ontwikkelingen). Daarmee zal er in de beginperiode van de Omgevingswet (eerste jaar?) een flinke vertraging ontstaan in het proces om omgevingsplannen te maken en dus ook om die projecten juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het is daarom wenselijk om zoveel mogelijk plannen en initiatieven (hierna 'plannen') nog te starten op basis van huidige wetgeving (dus via een bestemmingsplan).

Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dat bestemmingsplannen die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage zijn gelegd afgehandeld kunnen worden op basis van oude wetgeving. Dus die kunnen daarna gewoon als bestemmingsplan vastgesteld worden nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Dus dienen die bestemmingsplannen nu voor 1 januari 2023 in ontwerp ter inzage gelegd worden.

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

A.Ruiter

(026) 33 48 111

*Bijlage*

8 maart 2022

152579

[a.ruiter@renkum.nl](mailto:a.ruiter@renkum.nl)

Met dat gegeven, de wenselijkheid om nog enkele cruciale (bestemmings)plannen af te handelen op basis van huidige wetgeving en de beschikbare ambtelijke capaciteit zijn alle (nu bekende) plannen beoordeeld. Dit om te bekijken en beoordelen of die plannen nog via een bestemmingsplan in procedure gebracht kunnen worden. Daarmee is dus een capaciteits- en behoefte planning gemaakt voor de bestemmingsplannen die nog in 2022 gestart of afgerond kunnen worden.

Daarbij is gekeken naar de stand van zaken van het plan, dus hoe concreet is het al, wat moet er nog geregeld worden, welke stappen moeten nog doorlopen worden en hoe reëel en wenselijk / noodzakelijk is het om die plannen nog in procedure te kunnen brengen voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze exercitie is ook gedaan om dat naast de beschikbare capaciteit te leggen en om te bepalen wat we nog onze tijd en capaciteit in steken om dat te regelen. Dus welke plannen gaan en kunnen we nog ondersteunen in het proces van een bestemmingsplan. Maar dus ook welke plannen niet. Dat geeft ons duidelijkheid maar ook aan de initiatiefnemers. Met deze exercitie zijn vele tientallen plannen afgevallen om nog via een bestemmingsplan mogelijk te kunnen maken. Met de (meeste van die) initiatiefnemers van die plannen is dit inmiddels ook besproken. Overigens is in die gesprekken nog uitgegaan van de datum van 1 juni 2022. Als we kijken naar de later bekende datum van 1 oktober 2022 verandert daar niet veel aan. De nieuwe datum van 1 januari 2023 geeft wel iets meer ruimte, maar minder dan het in eerste instantie lijkt. Later zullen we dit uitleggen.

Desondanks blijven er een paar plannen over waarvan om verschillende redenen, waaronder de (doorstroming) van de woningbouwopgave, wij vinden dat we toch moeten proberen (we daarbij uiteraard ook afhankelijk van externe factoren en de snelheid van de initiatiefnemers) om die nog (zo snel als mogelijk) als bestemmingsplan in procedure te brengen.

Wat bij een aantal van die plannen en initiatieven ook meespeelt is het dat vaak ook nog eerst een kaderstelling moet plaatsvinden die door u moet worden vastgesteld. Dat kost veel tijd. Pas enige tijd na de kaderstelling kan dan het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd worden. Voor een kaderstelling waren daarmee, toen de wet op nog op 1 oktober 2022 in werking zou treden, alleen de raadsvergaderingen van eind mei 2022 en eind juni 2022. Om de vergadering van eind mei te halen moet dan ambtelijk alles al gereed en ingeleverd te zijn op 6 april 2022 en dat is wel, ook gezien de andere lopende werkzaamheden, heel kort dag, circa 4 werkweken, om nog te halen. De raadsvergadering van eind september 2020 is te kort (kleine week) voor eerder bekend gemaakte datum 1 oktober 2022 en was daarmee niet bruikbaar.

Nu de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt betekent dat dat nu ook de raadsvergaderingen van eind september en eind oktober 2022 beschikbaar zijn voor een kaderstelling. De raadsvergaderingen van eind november en halverwege december 2022 zijn niet beschikbaar omdat de tijd tussen die vergaderingen de 1 januari 2023 te kort is.

Samengevat houdt dit in dat in feite eigenlijk alleen de raadsvergaderingen van juni, september en oktober beschikbaar zijn voor een kaderstelling om nog een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen voor 1 januari 2023.

Een aantal bestemmingsplannen heeft al in ontwerp ter inzage gelegen. Die kunnen dus zonder problemen afgehandeld worden als bestemmingsplan.

In de navolgende tabel hebben wij die bestemmingsplannen en de bestemmingsplannen die nog ter inzage gelegd moeten worden weergegeven. Ook zijn onderaan de tabel een viertal plannen aangegeven waarvan we nu nog niet zeker weten of die nog als bestemmingsplan gestart kunnen

*Onderwerp*

Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

<i>Datum</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Pagina</i>
8 maart 2022	152579	2 van 6

worden voor 1 januari 2023, want afhankelijk van de mogelijkheid om daarvoor nog in september of oktober een kaderstelling te laten plaatsvinden. Toen de Omgevingswet nog op 1 oktober 2022 inwerking zou treden zouden die vier plannen sowieso niet als bestemmingsplan gestart worden die datum. Maar mogelijk kunnen die plannen nu nog wel als bestemmingsplan gestart worden.

Voor een aantal plannen is het kader al vastgesteld. Voor een aantal kleine plannen is geen kaderstelling nodig. En voor een aantal plannen stellen wij voor om af te zien van kaderstelling, mede gezien de tijdsdruk, de wenselijkheid van het initiatief (o.a. woningbouwopgave), om voortgang te houden in het plan, de relatief beperkte verandering en om zekere mate van bekendheid van het plan, Dit wordt later per plan nader gemotiveerd.

Uiteraard heeft en houdt u bij deze plannen het laatste woord omdat de definitieve besluitvorming bij u ligt in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan.

De in de navolgende tabel aangegeven bestemmingsplannen beogen wij nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2023) in ontwerp ter inzage te leggen.

<b>Bestemmingsplannen</b>			
<b>naam</b>	<b>Reeds in procedure gebracht (in ontwerp ter inzage gelegen)</b>	<b>Nog in procedure te brengen</b>	<b>kaderstelling</b>
Valkenburglaan 1, 2022	ja, vastgesteld 23-02-2022		
Utrechtseweg 443a, 2022	ja		
Graaf van Rechterenweg 19a, 2022	ja		
Doorwerth Centrum 2022, leren ontmoeten en wonen	ja		
Spooronderdoorgang Wolfheze 2022		ja	gehad
Don Boscoweg - Groeneweg 2022		ja	gehad
Boven Heide, Duitsekampweg 2022		ja	gehad
Houtsniplaan 1, 2022		ja	gehad
Uiterwaarden kasteel Doorwerth 2022		ja	n.v.t.
Wolterbeekweg 19a, 2022		ja	n.v.t.
Parapluherziening parkeren 2022		ja	n.v.t.
Buitengebied (en drie centrale dorpen) 2022		ja	n.v.t.
GroeneWaarden 2022		ja	n.v.t.
Utrechtseweg 71-79, 2022 (Hus)		ja	Niet doen
Dorpsstraat 147, 2022		ja	Niet doen
Bellevue 1-3, 2022		ja	Niet doen
Overdal, Lebretweg 2, 2022		?	Toch
Stationsweg 4, Oosterbeek		?	?
ABN AMRO, Raadhuisplein / Utrechtseweg 147, Oosterbeek		?	ja
Plan HGSO, Hartensteinlaan, Oosterbeek		?	ja
Het Klooster, Utrechtseweg 131, Renkum		?	ja

*Onderwerp*

Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

*Datum*

8 maart 2022

*Ons kenmerk*

152579

*Pagina*

3 van 6

Ter informatie kan vermeld worden dat er dus ook een heel aantal plannen zijn die niet op basis van de huidige stand van zaken en kennis als een bestemmingsplan in procedure gebracht zullen worden.

Het gaat hierbij dan onder andere om volgende (reeds bekende) plannen: De Hes, Talsmalaan, de scholenstrip aan de Bram Streeflandweg, Klingelbeekseweg, enz.. Dit heeft o.a. te maken met de stand van zaken van de plannen maar ook omdat sommige plannen wel een grote ruimtelijke verandering voorzien waardoor kaderstelling toch wel wenselijk is.

Hierna wordt onderbouwd waarom we van een paar plannen vinden dat we om moverende redenen voorstellen af te zien van een kaderstelling geven we hierna.

Vooral het feit dat hiermee snel een aantal woningen gerealiseerd kunnen worden, het plan al qua proces al in een vergevorderd stadium is (ook qua maken van een bestemmingsplan) en de ontwikkelingen al (redelijk) bekend zijn / niet zo groot zijn / er niet zoveel veranderd of weinig tot geen bewegingsruimte is in het plan om een ander plan te ontwikkelen. Daarnaast levert de snelheid van afhandelen van deze plannen weer (ambtelijke) capaciteit en snelheid op om andere plannen mogelijk ook nog als bestemmingsplan in procedure te brengen.

### **Bakkerij Hus - Villa Marion - Utrechtseweg 71-79, Noorderweg 2 Oosterbeek**

De locatie Bakkerij Hus - Villa Marion is een strook oude bebouwingen aan de Utrechtseweg. Deze staan ondertussen allemaal al leeg en zijn deels al gesloopt. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor twee appartementsgebouwen met maximaal 21 appartementen. De gebouwen passen in het straatbeeld van de Utrechtseweg. Dit plan kent al een hele lange voorgeschiedenis. Het stedenbouwkundig plan heeft de ambtelijke pre toets beoordeling, waaronder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) doorlopen. De ontwikkeling is beoordeeld als 'wenselijk'. Wel is er aandacht nodig voor de te ontwikkelen woningtypen en het aantal bijbehorende parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat deze passen binnen onze huidige beleidslijnen en de afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het plan is relatief klein met weinig alternatieve mogelijkheden (passend binnen het straatbeeld) voor de uitwerking. Het is wenselijk deze ontwikkeling nog binnen de huidige regelgeving mogelijk te maken, omdat het terrein anders nog langere tijd braak blijft liggen. Een deel van u heeft tijdens de terinzagelegging van de haalbaarheidsovereenkomst van dit project bij de wensen en bedenkingen aangegeven graag snelheid te willen zien met dit project. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd, waarin de uitstraling van het gebouw wordt vastgelegd.

### **Bellevue 1-3 Renkum**

Bellevue 3 is gelegen in de woonbuurt de Enk, aan de rand van de woonbuurten Hogenkamp en Onder de Bomen, op 500 m afstand van het centrum van Renkum, de Dorpsstraat. De eigenaar wil de kans benutten om een fraai en goed gelegen woonlocatie nieuw leven in te blazen. Momenteel staat hier een (inmiddels leegstaand) Chinees restaurant met daarboven en achter kamerverhuur. De kamerverhuur zat er al voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en valt onder het zogenaamde overgangsrecht. Deze bestaande bebouwing verkeerde al in zeer slechte staat en dit is nog verergerd toen er juni dit jaar een hevige brand heeft gewoed. De locatie is voor velen een doorn in het oog. Daarom is een spoedige realisatie en daarmee samenhangend het voorkomen van vertraging en onzekerheid rondom de Omgevingswet gewenst. De initiatiefnemer/eigenaar is voornemens deze bebouwing te vervangen door een nieuw woongebouw van 12 tot 15 appartementen. Het stedenbouwkundig plan heeft de ambtelijke pre toets beoordeling, waaronder

*Onderwerp*

Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

*Datum*

8 maart 2022

*Ons kenmerk*

152579

*Pagina*

4 van 6

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) doorlopen. De ontwikkeling is 7 juli 2020 beoordeeld als 'wenselijk'. Uit de pre-toets komen relatief weinig aandachtspunten die in de uitwerking moeten worden opgelost dan wel uitgewerkt.

### **Dorpsstraat 147 Renkum**

Dorpsstraat 147 Renkum bestaat uit een woning aan de Dorpsstraat en een oprit die leidt naar een achterliggend bedrijfsterrein met bedrijfsgebouwen. Het terrein is het binnengebied achter de woningen aan de Dorpsstraat, Leeuwenstraat, Kloosterpad en Overhoff. Het terrein wordt momenteel gebruikt door hoveniersbedrijf Everts & Weijman. Het door Boog Vastgoed ingediende plan voorziet in de sloop van de bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling ter plekke van 9 starters- en levensloopbestendige woningen. Het plan is dus relatief klein waarbij de vraag gesteld mag worden of de extra tijdsinzet voor kaderstelling door de raad (en de doorberekening daarvan aan de ontwikkelaar) niet te zwaar weegt op de totale tijdsdoorloop en kosten. Het stedenbouwkundig plan heeft de ambtelijke pre toets beoordeling, waaronder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) doorlopen. De ontwikkeling is 9 februari 2021 beoordeeld als 'wenselijk'. Uit de pre-toets komen relatief weinig aandachtspunten die in de uitwerking moeten worden opgelost dan wel uitgewerkt. Met direct omwonenden is door Boog al diverse malen gesproken en zijn grondruilen overeengekomen. Op 9 maart 2022 hebben deze omwonenden en andere buurtbewoners een brief ontvangen met uitleg en afbeeldingen van het schetsplan en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst begin maart 2022. Als laatste kan vermeld worden dat recent de haalbaarheidsovereenkomst bij u voor wensen en bedenkingen is voorgelegd.

### **Toch kaderstelling**

#### **Overdal, Lebretweg 2 Oosterbeek**

In eerste instantie wilden wij ook voor het plan van Overdal aan de Lebretweg 2 in Oosterbeek voorstellen om af te zien van kaderstelling, omdat het daar in feite slechts gaat om sloop en nieuwbouw van binnen het bestemmingsplan toegestane maatschappelijk gebruik met een gedeeltelijke verschuiving van de gebouwen (deels buiten het huidige bouwvlak). Ook is het maatschappelijke belang van de snelle en adequate huisvesting van deze kwetsbare doelgroep, die nu tijdelijk elders is gehuisvest, groot. De initiatiefnemer is al heel ver met de planontwikkeling en communicatie met omwonenden, waarbij er eind maart er weer een informatiebijeenkomst wordt gehouden voor de buurt waarin aanpassingen in het eerdere ontwerp worden gepresenteerd. Het gebouw staat inmiddels al leeg en wordt binnenkort gesloopt. Het bestemmingsplan is ook al bijna klaar. Echter, het was ons in eerste instantie ontschoten dat u op 27 mei 2020 een motie heeft aangenomen tijdens de behandeling van 'Ruimtelijke Visie Oosterbeek Centrum' waarin u het volgende aangeeft: *'alvorens de gemeente te verbinden aan te realiseren bouwprogramma's voor locaties binnen het gebied dat de 'Ruimtelijke visie centrum Oosterbeek' betreft, de Raad een stedenbouwkundige kaderstelling ter goedkeuring voor te leggen'*. Daarmee zal dit plan helaas alsnog via een kaderstelling bij u ter besluitvorming langs moeten en daardoor veel vertraging oplopen. Hierdoor wordt het (nog kunnen) doorlopen van een bestemmingsplanprocedure uiterst onzeker.

Samengevat: Wij zullen dit plan dus gewoon via de kaderstelling aan u voorleggen.

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u met deze brief een goed beeld te hebben gegeven van de hoeveelheid (bestemmings)plannen in de gemeente en welke we plannen we nog willen starten / als

#### *Onderwerp*

Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

*Datum*

8 maart 2022

*Ons kenmerk*

152579

*Pagina*

5 van 6

ontwerpbestemmingsplan ter inzage willen leggen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023.

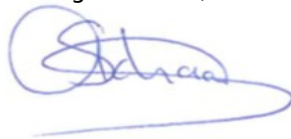
Deze lijst geeft duidelijkheid voor de in te zetten gemeentelijke capaciteit maar ook helderheid aan initiatiefnemers. Met deze lijst willen we ook aangeven dat we voortvarend willen inzetten op snelheid voor met name plannen met een woningbouwopgave. Daarom zullen de we plannen voor 'Bellevue 3', 'Dorpsstraat 147' en 'Utrechtseweg 71-79' als bestemmingsplan in procedure brengen zonder daarvoor eerst een kaderstelling aan u te vragen. Bij deze plannen is namelijk voortvarendheid geboden en is er vrijwel geen ruimte om een heel ander plan te ontwikkelen dan nu is voorzien. Uiteraard zullen wij u op de hoogte houden / informeren van de stand van zaken van die plannen. Sowieso krijgt u nog, voor de start van de bestemmingsplanprocedure van die plannen, de samenwerkingsovereenkomst te zien en dient u uiteindelijk ook te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Door voor deze plannen af te zien van een kaderstelling kunnen we tijdwinst boeken en de capaciteit die we nu niet nodig hebben voor de kaderstelling inzetten om de andere woningbouw(bestemmings)plannen in procedure te brengen.

Wij willen op deze manier, roeiend met de capaciteit die we hebben, de maatschappelijke belangen van de voortgang van (woning)bouwprojecten proberen te waarborgen door helder te kiezen. We zijn van mening dat we ook op deze wijze nog steeds een zorgvuldig proces hebben gewaarborgd en toch voor snelheid kunnen gaan en ook een maximale inzet kunnen leveren voor (woningbouw)ontwikkeling en -versnelling.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM  
de secretaris,

de burgemeester,



M.G.M. (Maurits) van de Geijn

A.M.J. (Agnes) Schaap

*Onderwerp*

Omgevingswet en planning afhandeling plannen (bestemmingsplannen) via huidige wetgeving

*Datum*

8 maart 2022

*Ons kenmerk*

152579

*Pagina*

6 van 6