



Van College	Kenmerk 22300
Aan Gemeenteraad	Kopie aan Wethouder E. Heinrich wethouder J. Verstand J. van der Molen - ROM A. Ruiter - ROM
Datum 8 juni 2016	Onderwerp Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek- Zuid 2016

De fractie van de PvdA heeft de volgende vragen gesteld over het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016':

Vragen PvdA

Deze week ontvingen wij het bestemmingsplan Oosterbeek zuid 2016 behorende bij agendapunt 6 van de agenda gecombineerde commissievergadering d.d. 13 juni 2016.

Alvorens de behandeling wil de PvdA graag enkele vragen stellen:

In de Verbeelding, kaart 7 is bij Geelkerkenkamp 14 vergeleken met de Plankaart 2006, de grens Wonen aanzienlijk zuidwaarts verschoven (dat heeft 5 dorpen in het groen ook reeds meerdere malen aangegeven). Daarmee ligt een schuur die de bouwgrens van BP 2006 overschreed ineens in bestemming Wonen. De bouwvergunning voor die schuur is aangevochten door Vijf Dorpen in Groen. De kwestie ligt bij de rechter.

Vraag 1. Zou het niet beter zijn om voor nu de grens van 2006 te handhaven?

Daarvoor hebben wij de volgende argumenten, graag in uw antwoord ook hier een reactie op:

- De kwestie ligt nu bij de rechter; het is niet netjes om vooruit te lopen op de uitspraak;
- Met de verruiming van het bestemming Wonen tast je de karakteristieke openheid van dit gebied aan;
- Als je de bestemming Wonen verruimd voor 2 kavels (achter nr. 14) geef dan het hele rijtje een verruimd vlak Wonen, nu kun je namelijk van rechtsongelijkheid spreken.

Reactie 1:

In het vast te stellen bestemmingsplan is in hoofdstuk 6.2.9 van de toelichting in de reactie op zienswijze 8 uitgebreid ingegaan op deze kwestie en de vragen (1.a, 1b en 1c.) daarover. Daar wordt naar verwezen. Samengevat kan het volgende worden vermeld:

a. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat een verleende vergunning (met een afwijking van het bestemmingsplan) ook opgenomen moet worden in een nieuw bestemmingsplan. Feitelijk geldt hier: wie A zegt (vergunning verlenen) moet ook B zeggen (dit regelen in bestemmingsplan). Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vergunning en het bestemmingsplan op dat punt moeten dan tegen beide besluiten procederen, zo regelt de wet dat. Anders dan gesteld wordt is het juist niet netjes (en juridisch niet juist) richting de aanvrager (vergunninghouder) om wel een vergunning te verlenen maar dit vervolgens niet in een bestemmingsplan op te nemen en het gebouw daarmee direct onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan te plaatsen. Door het niet in het bestemmingsplan op te nemen wordt feitelijk

gezegd dat de gemeente eerst een vergunning verleend maar vervolgens zegt de gemeente weer (door het niet opnemen in het bestemmingsplan) dat zij die vergunning toch eigenlijk niet wil verlenen.

b. Ook op dit punt is uitgebreid ingegaan in de gegeven reactie op zienswijze 8. Samengevat: Nee, de openheid wordt niet aangetast met de schuur. De schuur was ter plaatse net niet vergunningvrij te bouwen (iets te hoge nokhoogte). Het bestemmingsplan uit 2006 geeft niet aan dat ter plaatse sprake is van een bescherming van karakteristieke openheid. Er is ter plaatse geen sprake van (karakteristieke) openheid. Het bestemmingsplan uit 2006 laat namelijk o.a. park en bos toe op die plaatsen in de tuinen. Dus die tuinen mogen en zijn soms al deels met bomen beplant (Geelkerkenkamp 16). Daarnaast mag daar vergunningvrij gebouwd worden, staan er al gebouwtjes en hebben de burens die beroep hebben ingesteld zelf zeer recent over een lengte van circa 50 meter een 2 meter hoge schutting geplaatst langs de perceelsgrens.

c. Ook op dit punt is uitgebreid ingegaan in de gegeven reactie op zienswijze 8. Samengevat: Ter plaatse van de woningen 12, 14 en 14a stonden en staan al deels in de nu uitgebreide woonbestemming gebouwen. Aanpassing van de grens van die bestemming was daardoor al noodzakelijk. Op de andere percelen niet. De woningen 14, 14a en 16 betreffen zeer smalle twee-onder-één-kap-woningen met smalle percelen. Daarom is uitbreiding van die woningen uitsluitend mogelijk aan de achterzijde. Dit leidt er toe dat bijgebouwen iets verder van de woning gewenst kunnen zijn. De andere woningen aan de Geelkerkenkamp zijn meestal vrijstaande woningen met bredere tuinen. Daardoor is het daar niet nodig om daar de woonbestemming uit te breiden naar het zuiden.

Vragen PvdA

In de Verbeelding, kaart 7 zijn op perceel van Geelkerkenkamp 20 twee kavels getekend met elk een W=woning! Twee dienst(bedrijfs)woningen: elk 600m³, met huisnummers 20 en 18A. In BP2006 was voor dit perceel één bedrijfswoning van 650m³ toegestaan.

Vraag 2. Waarom nu 2 kavels? Waar komt die 2^e woning vandaan?

Reactie 2:

Ter plaatse is al tientallen jaren een tweede woning aanwezig. Dit was niet goed vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2006. Dit nu dus gecorrigeerd. De gemeente heeft al in 1979 een tweede huisnummer toegekend voor de Geelkerkenkamp 18a. In de jaren '80 van de vorige eeuw is hiervoor een rioolaansluiting gemaakt en zijn vergunningen voor de (ver)bouw afgegeven. Voor zowel Geelkerkenkamp 18a en 20 worden al tientallen jaren gemeentelijke en overige (nuts)aanslagen betaald voor WOZ, riool, gas, glasvezel, water en afvalcontainers. Beide woningen worden ook al vele jaren bewoond.

Vragen PvdA

Vermoeden: in de bestaande boerderij (nr.20) is tussen 2006-2016 een vorm van woningsplitsing toegepast.

Vraag 3. Klopt dit vermoeden?

Vraag 4. Kun je met het plaatsen van een tussenwand al een officiële woning creëren?

Vraag 5. Heeft het college die in pandige 2^e woning toendertijd erkend? (En heeft ze daarmee bewust het BP 2006 genegeerd, c.q. overtreden?).

Onderwerp

Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

Reactie 3, 4 en 5:

Zie de gegeven reactie bij punt 2.

Vragen PvdA

In de Verbeelding, kaart 5 perceel de Westerbouwing, heeft de zuidhelling onder de dikke zwarte lijn ook bestemming Gemengd-3; en daarmee de mogelijkheid voor speelvoorzieningen, gebouwen enz. Daarmee zou de landschappelijk waardevolle stuwwalhelling kunnen worden aangetast.

Vraag 6. Wat was de oude situatie (in het BP 2006)?

Vraag 7. Indien dit is aangepast: waarom? (Zijn er bijvoorbeeld al plannen?)

Vraag 8. Is daarmee inderdaad de deur opengezet om de stuwwalhelling vol te bouwen? Of zijn er toch nog nadere regels?

Reactie 6:

In het vast te stellen bestemmingsplan is in hoofdstuk 6.2.10 van de toelichting bij de reactie op zienswijze 9 (Ad. III, punt 5, voorstel 12) uitgebreid ingegaan op dit punt.

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' heeft het terrein van de Westerbouwing (en een groter deel van de stuwwal) de bestemming 'Bedrijfsbebouwing' in de categorie 'horecabedrijven'. Ter plaatse van de stuwwal mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde tot 3 meter en lichtmasten tot 6 meter opgericht worden. Het afgraven van gronden is in dat bestemmingsplan niet beschermd.

Reactie 7 en 8:

In het vast te stellen bestemmingsplan is in hoofdstuk 6.2.10 van de toelichting bij de reactie op zienswijze 9 (Ad. III, punt 5, voorstel 12) uitgebreid ingegaan op dit punt. Daarin is ook aangegeven wat is aangepast ter plaatse naar aanleiding van de zienswijze.

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' heeft de Westerbouwing de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak (de dikke zwarte lijn). Er ligt geen bouwvlak op de helling van de stuwwal. Hier zijn dan ook geen gebouwen toegestaan.

Op de helling van de stuwwal is het vlak met de bestemming 'Gemengd - 3' juist verkleind (ten opzichte van het vorige bestemmingsplan) tot het gedeelte direct ten zuiden van de Westerbouwing (uitzicht over de uiterwaarden). Onder andere om de relatie met de Westerbouwing te verduidelijken, het feit dat dit deel al in het vorige bestemmingsplan deze bestemming had en om het uitzicht te garanderen vanaf de Westerbouwing, en daarmee de mogelijkheid om de bomen en struiken op dat deel van de helling te kunnen snoeien heeft dit deel de bestemming 'Gemengd - 3' (zonder bouwvlak). In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is nu, als toevoeging ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, een vergunningsplicht opgenomen voor het afgraven van gronden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het in het vast te stellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' niet meer toegestaan om buiten het bouwvlak (op de stuwwal) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen.

Samengevat: Op de stuwwalhelling gold hier al een horecabestemming. Het gebied met die bestemming is nu juist verkleind. Er mogen en mochten hier geen gebouwen gebouwd worden. Nu is de stuwwal beter beschermd door een vergunningsplicht voor graafwerkzaamheden. Als laatste mogen hier nu ook geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, meer gebouwd worden.

Onderwerp

Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

Datum

8 juni 2016

Kenmerk

22300

Pagina

3 van 6

Vragen PvdA

Zweiersdal; er wordt niet gebruik gemaakt van “Beschermd dorpsgezicht”.

Vraag 9. Wat is de status en juridische betekenis van “bescherm dorpsgezicht”. Graag een onderbouwd antwoord.

Reactie 9:

In de paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan “Oosterbeek-Zuid 2016” en in de gegeven reactie bij Hoofdstuk 6.2.10 (Ad. III, punt 7, vraag 16) van zienswijze 9 is uitgebreid ingegaan op dit onderdeel. Hiernaar wordt verwezen. Ook is in het raadsvoorstel hierop ingegaan. Ook daar wordt naar verwezen.

Samengevat houdt het beschermd dorpsgezicht het volgende in.

De term ‘beschermd dorpsgezicht’ kan verwarring oproepen omdat het op twee verschillende manieren was vastgelegd. Ten eerste was door het college waren de beschermd dorpsgezichten’(Weverstraat-Noord en Weverstraat-Zuid)’ vastgesteld in 2004 en 2005. Dit betrof de afronding van een inventarisatie naar belangrijke structurerende elementen in deze gebieden en beeldbepalende panden. Deze dorpsgezichten boden de mogelijkheid om beeldbepalende panden aan te wijzen die niet zonder vergunning gesloopt mochten worden.

Op basis van die inventarisatie zijn vervolgens in het inmiddels vervallen bestemmingsplan ‘Oosterbeek-Centrum’ (uit 2005) die belangrijke elementen bestemd, zoals beeldbepalende panden. Ook het Zweiersdal heeft daarin een beschermende bestemming ‘Dalzone’ gekregen. Deze wijze van bestemmen en de bescherming van het Zweiersdal zijn ook zo weer overgenomen in het door u in september 2015 vastgestelde bestemmingsplan ‘Oosterbeek-Centrum 2015’. Dit bestemmingsplan wordt nu weer overgenomen. Sterker nog, de bescherming van het Zweiersdal was in het plan uit 2015 nog iets beter geregeld en het gebied was ook iets uitgebreid. Daarnaast was in het bestemmingsplan ‘Oosterbeek-Centrum (uit 2005) een dubbelbestemming ‘Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen (voor gebieden buiten de bestemming ‘Dalzone’). Deze dubbelbestemming is niet overgenomen in het door u vastgestelde bestemmingsplan ‘Oosterbeek-Centrum 2015’. Dit is nu ook niet overgenomen in het bestemmingsplan ‘Oosterbeek-Zuid 2016’.

De in de vorige bestemmingsplannen opgenomen dubbelbestemming ‘beschermd dorpsgezicht’ had eigenlijk geen toegevoegde waarde. Die regelde eigenlijk alleen maar dat er niet zonder vergunning gegraven mocht worden in achtertuinen. Sinds enige jaren is bouwen in de achtertuin vergunningsvrij. Daarmee is ook de vergunning voor het graven deels overbodig geworden. Daarnaast is in het verleden nog nooit een vergunning geweigerd voor dergelijke handelingen.

Het Zweiersdal heeft en had een aparte beschermende bestemming. Dit is voortgezet in de nieuwe bestemmingsplannen. Nu is die bescherming zelfs beter geregeld. Dat staat los van de oude dubbelbestemming ‘beschermd dorpsgezicht’.

Onderwerp

Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

Uitgebreid uitleg:

Voor een uitgebreide uitleg; zie de navolgende tekst uit voorstel en collegebesluit (17 mei 2016) tot intrekken van de aanwijzingsbesluiten beschermde dorpsgezichten 'Weverstraat-Noord' en 'Weverstraat-Zuid':

Beschermd dorpsgezicht:

De in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' opgenomen dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' (niet zijnde de wettelijke regeling hierover) is, net als in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015', niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dit omdat deze regeling geen toegevoegde waarde had en heeft en een onnodige regeldruk betekende. Die regeldruk bestond uit een aanlegvergunningstelsel voor diverse (graaf)werkzaamheden in tuinen van woningen, terwijl bijna al die handelingen inmiddels vergunningvrij zijn en die werkzaamheden nooit zijn geweigerd. Het door de gemeente ooit opgestelde 'beschermd dorpsgezichten' (Weverstraat-Noord en Weverstraat -Zuid) betroffen feitelijk een inventarisatiedocument over de ontstaansgeschiedenis van het centrum van Oosterbeek en de karakteristieke onderdelen van dat gebied en is gebruikt als sturend document voor de wijze van bestemmen in de bestemmingsplannen 'Oosterbeek Centrum' uit 2005 en 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Die beschermende wijze van bestemmen op basis van dat het door de gemeente vastgestelde 'beschermd dorpsgezicht' is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen en daarmee zijn de structuurbepalende elementen en structuren van het centrum nog steeds vastgelegd. In het beschermd dorpsgezicht waren diverse panden als karakteristieke panden bestemd. Dat is wel overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee wordt voorkomen dat deze panden zonder vergunning gesloopt kunnen worden.

Medio 2003 was gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Oosterbeek. De toen nog geldende bestemmingsplannen waren zeer gedateerd en werkten met een verouderde planregeling en bouwstroken in plaats van bouwvlakken. Mede om een goede basis te krijgen voor de keuze van het bestemmen van gronden en panden in het toen nieuw te maken bestemmingsplan voor het centrum van Oosterbeek (vastgesteld in 2005) is een inventarisatie gedaan naar de (cultuurhistorische waarden) in het gebied (wat beschermen en wat ontwikkelen). Hiervoor is onder andere het rapport 'Gemeente Renkum, Beschermd dorpsgezicht Weverstraat Noord' (mei 2004) opgesteld. Het doel van de aanwijzing 'beschermd dorpsgezicht' was:

- 1- Het herkenbaar houden van de factoren die ten grondslag liggen aan het ontstaan van het huidige dorp en de karakteristieke waardevolle historische structuren en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Weversraat Noord (en Zuid) te onderkennen in de verdere ontwikkelingsprocessen van het gebied;
- 2- Als basis waarop het integraal gemeentelijk monumentenbeleid ten aanzien van het gebied dient te worden gevoerd;
- 3- Een juridisch middel om bescherming van de belangrijkste historische waarden d.m.v. het bestemmingsplan af te dwingen:
 - a. Via voorschriften over bijv.;
 - i. Bouwvolume (geregeld in bestemmingsplan en Welstandsnota),
 - ii. Bouwhoogte (geregeld in bestemmingsplan),
 - iii. Dakvorm (Welstandsnota),
 - iv. Kavelbreedte (geregeld in bestemmingsplan en Welstandsnota),
 - v. geleding van de gevels (geregeld in bestemmingsplan en Welstandsnota),
 - vi. materiaalgebruik (Welstandsnota),

Onderwerp

Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

- b. ook behoud en beheer van overige waardevolle onderdelen van het gebied (dus niet alleen bouwkundige objecten maar ook onroerende zaken, zoals:
 - i. reliëf (geregeld in bestemmingsplan voor Zweiersdal, dalzone),
 - ii. historisch-stedenbouwkundige aanleg van wegenpatroon (bestemmingsplan),
 - iii. verkaveling (niet te regelen),
 - iv. groenstructuren (niet gespecificeerd).

Het onderzoek en de bijbehorende kaarten van de gebieden waren erg gericht op gebouwen.

Naar aanleiding van de inventarisatie door de Monumentencommissie zijn in 2005 de beschermde dorpsgezichten 'Weverstraat-Noord' en 'Weverstraat-Zuid' door het college vastgesteld. Zoals eerder is aangegeven is deze inventarisatie (met beide aanwijzingsbesluiten) gebruikt voor de wijze van bestemmen van het toen te maken bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2005' en 'Oosterbeek-Zuid 2006'. In die bestemmingsplannen is toen een andere manier van bestemmen gekozen dan daarvoor. Dus door onder andere specifieke bouwvlakken, bouwhoogtes, beschermwaardige beeldbepalende panden en open ruimtes tussen gebouwen. Daarmee was het 'beschermde dorpsgezicht' vertaald in het bestemmingsplan. In het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' en in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is die wijze van bestemmen overgenomen. Daarmee hebben de aanwijzingsbesluiten van de beschermde dorpsgezichten feitelijk geen toegevoegde waarde meer en kunnen deze besluiten ingetrokken worden.

De in de vorige bestemmingsplannen opgenomen dubbelbestemming 'beschermde dorpsgezicht' had eigenlijk geen toegevoegde waarde. Die regelde eigenlijk alleen maar dat er niet zonder vergunning gegraven mocht worden in achtertuinen. Sinds enige jaren is bouwen in de achtertuin vergunningsvrij. Daarmee is ook de vergunning voor het graven deels overbodig geworden. Daarnaast is in het verleden nog nooit een vergunning geweigerd voor dergelijke handelingen.

In beeldspraak kan gesteld worden dat het beschrijvende document 'Beschermde dorpsgezicht' een stuk gereedschap (schroevendraaier) is waarmee binnen de bestemmingsplannen 'Oosterbeek-Centrum 2005' en 'Oosterbeek-Zuid 2006' bepaalde afstellingen zijn gemaakt; schroefjes zijn aangedraaid. De daarmee behaalde afstelling verandert nu niet met het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (maar ook niet in het al vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'). De vraag is dan ook hoe zinvol het nog is om naar die schroevendraaier (beschermde dorpsgezicht) te verwijzen, dan wel de schroevendraaier (beschermde dorpsgezicht) te handhaven?

Onderwerp

Vragen PvdA over bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

Datum
8 juni 2016

Kenmerk
22300

Pagina
6 van 6