



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
57225

Raad d.d.
25-10-2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
31 augustus 2017

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Wolfheze 2017'**

Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' gewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen niet ouder te zijn dan tien jaar. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (door de gemeenteraad) binnen tien jaar. Daarom zijn en worden de verouderde bestemmingsplannen van de kernen binnen de gemeente herzien. Nu is het moment daar om de bestemmingsplannen voor het gebied van Wolfheze te herzien.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd: In het noorden door sportpark Duitsekampweg, de woningen met tuinen aan de Duitsekampweg en de ten noorden daarvan gelegen agrarische percelen (tot aan het perceel Wolfhezerweg 110-112), het Schild en de toegang naar Camping Lindenhof en Camping Lindenhof zelf. In het westen door de Reijerskamp, Parallelweg, de Boshoeve, de westelijke grens van Pro Persona. In het zuiden door het fietspad van de Heelsumseweg en de A50. In het oosten door de gemeentegrens met Arnhem. De locatie van voorheen Willemsen Naaldhout, aan de Duitsekampweg, ligt niet in het bestemmingsplan.

Voor het grootste deel van het plangebied van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007'. Dit plan is bijna tien jaar oud, wat de reden is om nu een nieuw bestemmingsplan te maken voor Wolfheze. Gekozen is om een zo groot mogelijk gebied op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en om daarmee zo veel mogelijk bestaande bestemmingsplannen voor dat gebied te vervangen. Daardoor wordt een bijna gebiedsdekkend bestemmingsplan gemaakt.

Één gebied in het noorden van Wolfheze is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor dit gebied wordt in het najaar van 2017 en wordt op korte termijn (na de zomer) een apart ontwikkelende bestemmingsplan gemaakt. Dit plan heeft een andere dynamiek dan het voorliggende beheerbestemmingsplan. Het betreft het woningbouwproject op de locatie van voorheen Willemse Naaldhout aan de Duitsekampweg. De planning is dat hierover in het najaar een informatieavond zal worden gehouden.

Globale ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de in 2012, 2013, 2014 en 2015 vastgestelde (voornamelijk beheer-)bestemmingsplannen 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', 'Heveadorp 2012', 'Kievitsdel 2013', 'Doorwerth 2013', 'Renkum - Heelsum 2013', 'Oosterbeek-Noord 2014', 'Oosterbeek-Centrum 2015' en Oosterbeek-Zuid 2016.

Het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke (feitelijke) en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouw- en gebruiksrechten over van de nu nog geldende bestemmingsplannen en het legt daarnaast de feitelijke situatie vast. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor het uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen waren daarin soms te beperkend, zonder dat dat nodig was. Ook zijn geconstateerde omissies gecorrigeerd en aangepast

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

2 van 9

in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt nagenoeg geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten genomen zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreffen vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (nog niet geheel) gerealiseerde ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling', 'onthefing' of 'afwijking' is verleend. Voor de meeste van deze nieuwe ontwikkelingen is de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds afgerond. Het kan zijn dat tegen een enkele ontwikkeling nog een bezwaar of (hoger) beroepsprocedure loopt. In ieder geval heeft de gemeente de benodigde planologische procedures doorlopen en de benodigde vergunningen verleend, waardoor de gemeente (ruimtelijk) achter die plannen staat. Daarom, mede ook vanwege rechtszekerheid van de vergunninghouder, worden die plannen nu opgenomen in het bestemmingsplan 'plannaam'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel juridisch afgerond of deels) kan gedacht worden aan vergunde functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bij- of bedrijfsgebouwen, zoals Heelsumseweg 1, Heelsumseweg 3, Wolfhezerweg 70-72, Wolfhezerweg 84, Duitsekampweg 60 en Wolfhezerweg 34.

Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning, worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Hier worden de gronden bestemd conform de huidige bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen (onder andere woningbouw) op het terrein van Pro Persona en het terrein van voorheen Willemsen Naaldhout.

Enkele kleinschalige veranderingen zijn wel meegenomen in het voorliggend bestemmingsplan. In het bestaande pand aan Plein 7-10 zijn gestapelde woningen gevestigd voor patiënten van Pro Persona. Deze panden komen nu vrij want ze zijn niet meer nodig voor de maatschappelijke functie. Omdat deze panden al gebruikt worden voor wonen, geschikt zijn voor wonen (voldoen aan geluidsisolatie en dergelijke, en passen binnen de regionale woningbouwafspraken) en ze direct tegen het centrum van Wolfheze liggen is de wens om deze woningen op korte termijn om te vormen naar reguliere (gestapelde) woningen, waarbij alleen intern wordt verbouwd. Dit kan bij wet door het college met een functiewijziging worden toegestaan. Daarom wordt dit nu meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In 2014 is het pand aan de Heelsumseweg 1 met een functiewijziging omgezet naar wonen. Nu is de wens van Pro Persona om ook 1 of twee woningen te maken in de open ruimte tussen de woon-/kantoorpanden Heelsumseweg 1 en 3. Ruimtelijk is woningbouw hier passend want gelegen aan een woonstraat en tussen woningen in. Reeds in 2015 heeft Pro Persona gevraagd om een bestemmingsplanwijziging hiervoor. Afgesproken is dit verzoek mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Wolfheze 2017. Verder hebben de panden Lindenhof en Schoonoord op het terrein van Pro Persona een verruiming van gebruik gekregen. Deze monumentale panden (die overigens geen monument zijn) zijn niet meer geschikt voor gebruik voor Pro Persona. Sloop van die oude panden vindt Pro Persona ongewenst en zonde. Daarom is de wens om deze te verhuuren aan derden als kantoorruimte, kleinschalige bedrijfje en, dergelijke. Deze functieverruiming, die het college kan verlenen, is daarom nu mogelijk gemaakt door ter plaatse een aanduiding op te nemen.

Het beheergerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken.

Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor iedereen maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de komende tien jaar.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

3 van 9

Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan, net als de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, voldoende ruimte om aan de achterzijde van woningen aan te bouwen (wel tot een bepaalde diepte, oppervlakte en hoogte) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime op achtererven. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, waaraan tot nu toe altijd meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn diverse afwijkingen opgenomen zoals het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning (bijvoorbeeld: schone bedrijvigheid aan huis, drie generatiebenutting en mantelzorg aan huis).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan betreft het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen voor Wolfheze, het aanpassen aan de huidige wetgeving en de huidige landelijke en gemeentelijke standaarden. Verder wordt met dit bestemmingsplan gezorgd dat het bestemmingsplan actueel, rechtszeker en flexibel genoeg is om de komende tien jaar te kunnen gebruiken als ruimtelijk kader.

Kader

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. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door iedereen zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' vast te stellen om de volgende redenen:

- De op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen iedere tien jaar geactualiseerd moeten worden. Dat wil zeggen dat een nieuw bestemmingsplan binnen tien jaar moet zijn vastgesteld (door de gemeenteraad). De sanctie hierop is dat in het plangebied van het dan verouderde bestemmingsplan geen bouwleges geheven mogen na de tienjaarstermijn tot het moment waarop het bestemmingsplan alsnog is vastgesteld. Voor het grootste deel van het plangebied van 'Wolfheze 2017' geldt nu nog het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007'. Dit bestemmingsplan is op 28 november 2007 vastgesteld. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' dus uiterlijk in de raadsvergadering van november 2017 vastgesteld moet zijn.
- Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Er worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt, enkel de bestaande functies en bouwrechten (uit de nu nog geldende bestemmingsplannen) worden vastgelegd en geactualiseerd naar de huidige inzichten en de huidige wetgeving. Daarmee is het bestemmingsplan weer helemaal 'up to date' en goed te gebruiken voor de komende jaren. Ook recent ontwikkelde plannen, dat wil zeggen plannen waarvoor inmiddels een vrijstelling / ontheffing of afwijking en/of een (omgevings)vergunning is verleend zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

4 van 9

- Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden.

1- & 2- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen & gewijzigd vaststellen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' heeft ter inzage gelegen van 12 juli 2017 tot en met 22 augustus 2017. Tegen dat bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend door de leidingbeheerders Gasunie en Liander Infra, een bewoner van de Duitsekampweg en de beheerder van de Burcht. Alleen de laatste zienswijze heeft niet tot aanpassingen geleid. Wij stellen u voor om in te stemmen met de reactie op de zienswijzen. Hierna treft u de (samenvatting) van de aanpassingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aan. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan staan deze ook vermeld tezamen met de uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de gehele reactie daarop. Daar is ook uitgelegd waarom een zienswijze wel of niet tot een aanpassing heeft geleid. Hier wordt naar verwezen.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 2 is het volgende gewijzigd:

- ÿ De ligging van de gastransportleiding is conform de opmerkingen van de Gasunie aangepast en op de juist locatie neergelegd.
- ÿ In de begripsomschrijving van artikel 'Leiding - Gas' (artikel 22.1) is een regeling opgenomen die lijkt op de voorgestelde voorrangsbepaling.
- ÿ De artikelen 22.5.1 en 22.5.2 zijn als aangepast nagenoeg conform het voorstel van de Gasunie.

Naar aanleiding van zienswijze 3 is het volgende gewijzigd:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- ÿ het gasdrukmeet-en regelstation van Liander Infra B.V. op het terrein van Pro Persona heeft de aanduiding 'nutsvoorziening' gekregen;
- ÿ op de verbeelding is 10 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation de 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen;
- ÿ in de regels is in hoofdstuk 3 het artikel 28 (algemene aanduidingsregels) met daarin een regeling voor een veiligheidszone ('veiligheidszone - bedrijven') toegevoegd:

Naar aanleiding van zienswijze 4 is het volgende aangepast:

Duitsekampweg 60

- ÿ het agrarisch bouwvlak van Duitsekampweg 60 is iets verkleind op de verbeelding. Aan de zuidwestzijde is een strook van 10 meter breed bij circa 68 meter diep weggehaald. Verder is het maximaal te bebouwen oppervlak van dat bouwvlak verlaagd van 6.000 m² naar maximaal 5.600 m².
- ÿ in de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen dat binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' maximaal iets minder dan de helft van het maximaal te bebouwen oppervlak mag bestaan uit (tunnel)kassen ten dienste van agrarische bedrijf (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf), met een maximum van 2.000 m².
- ÿ in de regels is het begrip 'agrarisch bedrijf' aangepast. In dat begrip stond dat hieronder niet werd verstaan: 'glastuinbouw (een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf is wel toegestaan, maar grootschalige kassen niet)' Het deel tussen haakjes is nu weggehaald. Dit was niet duidelijk genoeg.

Duitsekampweg 40

- het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is aangepast. In die zin dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan verkleind is van 12 meter bij 15 meter naar 11 bij 14 meter.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

5 van 9

Daar staat tegenover dat de huidige aanbouw (de voormalige garage met verdieping) nu in het bouwvlak is gelegd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarmee is het bouwvlak per saldo iets toegenomen en de oppervlakte aan (bij)gebouwen buiten het bouwvlak verkleind.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen (zie ook hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn doorgevoerd:

Verbeelding

- ÿ geconstateerd is dat in het bouwvlak met de aanduiding 'museum' in de bestemming 'Recreatie - Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof de aanduiding van de maximale goothoogte en bouwhoogte ontbrak. Dit is nu alsnog opgenomen.
- ÿ geconstateerd is dat in het bouwvlak met de aanduiding 'museum' in de bestemming 'Recreatie - Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof ook een caravanstalling aanwezig is (en toegestaan was in het vorige bestemmingsplan). Daarom is ook hier de aanduiding 'caravanstalling' opgenomen.
- ÿ geconstateerd is dat op de percelen Wolfhezerweg 75 en 63 de aanduiding 'centrum' ontbrak in de woonbestemming. Deze aanduiding is hier nu alsnog, in overleg met de eigenaren, opgenomen. Deze percelen hadden in het vorige bestemmingsplan een centrumbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming die past bij het hoofdgebruik van het pand. Dus als een pand in gebruik is (en ingericht is) als een woning is krijgt het een woonbestemming. Is het een winkel of horeca dan krijgt het een centrumbestemming. Wel hebben we vervolgens bij die panden die in gebruik zijn als woning, maar in het vorige bestemmingsplan een centrumbestemming hadden, de aanduiding 'centrum' gegeven. Op basis van de aanduiding 'centrum' zijn ter plaatse de oude centrumfuncties toegestaan. Dus in feite verandert er eigenlijk nagenoeg niets qua toegestane functie ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Wat echter niet meer gewenst is, is dat ook op de verdiepingen andere dan een woonfunctie zijn toegestaan. Dus geen hinderlijke en niet binnen een woonomgeving passende centrumfuncties. Deze functies zijn nergens in de gemeente toegestaan (ook niet binnen de centrumbestemmingen in de andere dorpen). Echter, niet hinderlijke functies, zoals expositieruimte en vergaderruimte zijn, mede op verzoek van de eigenaar van Wolfhezerweg 63, wel toegestaan op de verdieping binnen de aanduiding 'centrum' en daarom alsnog toegevoegd binnen regels van de aanduiding 'centrum'.
- ÿ geconstateerd is dat op het perceel aan de Heelsumseweg 2a slechts de aanduiding 'bedrijf' was opgenomen en niet de aanduiding 'centrum'. Hier is een fietsenwinkel en werkplaats gevestigd. Zie ook de hiervoor genoemde aanpassing. Ter plaatse is nu, in overleg met en op verzoek van de eigenaar, de aanduiding 'centrum' opgenomen. Dit sluit ook beter aan bij de vorige bestemming van het pand. De aanduiding 'bedrijf' is hier dus weggehaald. Daardoor is deze aanduiding ook weggehaald uit de regels van de bestemming 'Wonen'.
- ÿ in overleg met de eigenaar van Wolfhezerweg 75 is hier ook de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen.
- ÿ in het pand Wolfhezerweg 94 was tot korte tijd geleden een kantoor gevestigd op de begane grond. Op de verdiepingen wordt gewoond. Het pand heeft een uitstraling/vorm van een woning. Het kantoor heeft de huur opgezegd. Vervolgens heeft de eigenaar de afgelopen maanden geprobeerd het pand weer te verhuren. Dit is niet gelukt. Er blijkt hier geen behoefte meer aan te zijn. Vervolgens zijn plannen gemaakt om op de begane grond te wonen. Dit was ambtelijk bekend bij de gemeente. Echter, na het indienen van de bouwaanvraag hiervoor, blijkt dat het wonen op de begane grond niet toegestaan is in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Centrum - 1'. In deze bestemming zijn centrumfuncties toegestaan op de begane grond en wonen alleen op de verdieping. In het vorige bestemmingsplan was ook wonen op de begane grond toegestaan. Op verzoek van en in overleg met de eigenaar van het pand is nu wonen weer mogelijk gemaakt op de begane grond van Wolfhezerweg 94 door het opnemen van de aanduiding 'wonen' in de bestemming 'Centrum - 1'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

6 van 9

- ÿ na overleg met Pro Persona is geconstateerd dat Pro Persona recent kleine stukken grond (circa 75 m² en circa 30 m²) bij en achter enkele woningen aan de Heelsumseweg als tuin heeft verkocht aan deze bewoners. Deze gronden hebben nu de bestemming "Wonen" gekregen. Het gaat dan om gronden bij Heelsumseweg 49 en 55.
- ÿ geconstateerd is dat het bouwvlak en te bebouwen oppervlakte van Het Schild niet geheel in overeenstemming is met hun wensen voor nieuwbouw. Dat was wel de bedoeling in het ontwerpplan. Daarom het te bebouwen oppervlak iets verhoogd en is het bouwvlak iets aangepast, in die zin dat aan de west en zuiden een deel daarvan is weggehaald en dat dit aan de noordzijde is toegevoegd.
- ÿ bij de verbreding van de A50 is de voormalige parkeerhaven / rustplaats van de A50 nabij Wolfheze vervallen. De noordelijke helling van die rustplaats is daarbij teruggegeven aan de natuur. Die noordelijke strook heeft van een verkeersbestemming nu alsnog een natuurbestemming gekregen.
- ÿ ondanks dat in de bestemming 'Verkeer' al standaard bruggen en ecoducten zijn toegestaan is het bestaande ecoduct over de A50 toch ook met een aan aanduiding aangegeven. Dit om duidelijker aan te geven dat hier een ecoduct/brug aanwezig is.

Regels

- ÿ in de regels van artikel 21.1 (Wonen) stond dat bij de aanduiding 'centrum' geen 'levensbeschouwelijke voorzieningen' waren toegestaan in de toegestane maatschappelijke functie. Deze beperking is weggehaald, want niet nodig om dit niet toe toestaan en al reeds toegestaan in het vorige bestemmingsplan uit 2007 (toen bestemming Centrum). Daarnaast vinden in één van de panden met deze aanduiding al levensbeschouwelijke bijeenkomsten plaats. In overleg met de eigenaar van dat perceel is die beperking weggehaald.
- ÿ in de regels van de aanduiding 'centrum' binnen de bestemming 'Wonen' is toegevoegd, mede op verzoek van de eigenaar van Wolfhezerweg 63, dat niet hinderlijke functies, zoals expositieruimte en vergaderruimte zijn, wel toegestaan zijn op de verdieping binnen de aanduiding 'centrum'.
- ÿ geconstateerd is (samen met het Chaletpark) dat in de regels van de bestemming 'Recreatie-Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof een tegenstrijdigheid stond. Opgenomen was dat een stacaravan (net als in het vorige bestemmingsplan) een oppervlakte van maximaal 50 m² mag hebben. Echter, per abuis stond in de in de regels van het begrip 'stacaravan' (artikel 1) opgenomen dat een stacaravan een maximale oppervlakte mag hebben van 35 m². Deze tegenstrijdigheid is nu weggehaald. Dat wil zeggen dat de maximale oppervlaktemaat van een stacaravan is weggehaald uit het begrip 'stacaravan'. In overleg met Chaletpark Lindenhof is geconstateerd dat vele stacaravans, met vergunning een hogere bouwhoogte hebben dan de volgens het bestemmingsplan toegestane 3 meter. Daarnaast mogen bijgebouwen bij een stacaravan al 3,5 meter hoog zijn (dus hoger dan een stacaravan). Daarom is in overleg besloten om de maximale bouwhoogte van een stacaravan te verhogen naar maximaal 4,5 meter waarbij nu ook een maximale goothoogte wordt bepaald en vastgelegd op maximaal 3,5 meter. Dit om te voorkomen dat de stacaravans als geheel hoger (kunnen) worden en ook om aan te sluiten bij de systematiek van de ter plaatse ook toegestane chalets.
- ÿ begin juli 2017 (vlak voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017') is een omgevingsvergunning ingediend namens Pro Rail om een traverse (loopbrug met voorziening voor mindervaliden, te weten liften) te realiseren op station Wolfheze om van het ene perron naar andere perron te gaan. Dit plan past niet in het oude bestemmingsplan maar ook niet (geheel) in het nieuwe bestemmingsplan. Dit vanwege de hoogte van de te bouwen liften (dit is namelijk een gebouw). Om dit mogelijk te maken zou dus een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Dit achten wij zonde van tijd en geld. Daarom is gezocht naar een mogelijkheid om deze liften alsnog mogelijk te maken in het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan. Omdat nu nog niet geheel zeker is of de voorziening er komt (gemeente en Pro Rail zijn nog in overleg) en er nog over gecommuniceerd moet worden met omwonenden is besloten dit niet rechtstreeks mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan, maar wel via een afwijking van het bestemmingsplan. Daarom is een afwijking opgenomen in de regels van de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' waarmee de hoogte van een gebouw kan worden verhoogd, maar wel pas na verlening van die afwijking.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

7 van 9

Toelichting

Naar aan leiding van het vorenstaande is de toelichting op enkele punten aangevuld / verduidelijkt.

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. Voor dit actualiserende bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Het bestemmingsplan betreft een herziening / actualisering van de bestaande bestemmingsplannen. Het betreft dus een zogenaamd beheerbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande functies worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en bestaande bouwrechten worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan maakt nagenoeg geen nieuwbouw mogelijk. Het bestemmingsplan actualiseert de geldende planologische regeling aan de nieuwe wetgeving en huidige inzichten. Aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan ten opzichte van de nu nog geldende oude bestemmingsplannen was de verwachting dat er niet veel zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend zullen worden. Dit lijkt te kloppen aangezien er 'slechts' vier zienswijzen zijn ingediend, waarvan ook nog eens twee door leidingbeheerders Gasunie en Liander Infra. Hiermee lijkt er in hoofdzaak voldoende draagvlak te zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. Één zienswijze is ingediend door de beheerder van De Burcht en de ander door een bewoner van de Duitsekampweg, die een rechtszaak heeft lopen tegen de in januari 2017 verleende vergunning voor verrijdbare kassen van Barenbrug en mede daarom ook opkomt tegen het bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de in de zienswijze gevraagde aanpassingen van de Gasunie en Liander en deels aan die van de bewoner van de Duitsekampweg.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan is veelvuldig gesproken met en op verzoek van meerdere inwoners van Wolfheze over het bestemmingsplan. Daarbij is uitleg gegeven over het ontwerpplan en zijn in overleg met enkelen van die inwoners toezeggingen gedaan voor ambtshalve voor te stellen wijzigingen van het plan. Mede daardoor hebben deze inwoners geen zienswijzen ingediend.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor iedereen te raadplegen op de gemeentelijke website. Het 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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

8 van 9

De indieners van de zienswijzen zijn inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

Voorafgaande communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is, vanwege de krappe termijn tot het aanleveren van de stukken (4 september) voor de raadsvergadering van oktober 2017 (dan wel de raad van 29 november (9 oktober), bekend gemaakt in het huis-aan-huis-blad Rijn en Veluwe, de Staatscourant en op de gemeentelijke website van 12 juli 2017. Dus vlak voor de zomervakantie. Later ter inzage leggen zou niet netjes zijn omdat het plan dan bekend gemaakt zou worden in de zes weken van de zomervakantie. Vanwege de vakantieperiode is ook de week daarna (woensdag 19 juli 2017) in de Rijn en Veluwe een publicatie geplaatst. Daarin stond dat het plan al een week ter inzage lag en dat men nog een zienswijze kon indienen tot en met 22 augustus 2017. Op 11 juli 2017 is Dorpsbelang Wolfheze op de hoogte gesteld dat het plan ter inzage zou liggen de volgende dag. Het plan was al besproken met Pro Persona.

Financiële consequenties

Het opstellen van de actualisatie van dit bestemmingsplan past binnen het reguliere budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een actualisatie van een bestemmingsplan.

Gezondheid

Niet van toepassing bij een actualisatie van een bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een actualisatie van een bestemmingsplan.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een actualisatie van een bestemmingsplan

Alternatieven

Geen reële. U bent verplicht om de oude bestemmingsplannen te herzien / actualiseren binnen tien jaar na vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt.

Bijlagen

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "Wolfheze 2017";
- Verbeeldingen / plankaarten van het bestemmingsplan "Wolfheze 2017";
- ingediende zienswijzen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

57225

Pagina

9 van 9