RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 690666

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 221'

Kernboodschap

Op de achterzijde van het perceel Kemperbergerweg 221 staan drie woningen die niet zijn bestemd. Er is wel een woning aan de voorzijde van het perceel mogelijk. Dit is een historisch gegroeide situatie. De eigenaren willen graag de bestaande woningen handhaven. Om dit juridisch goed vast te leggen is dit bestemmingsplan opgesteld waarbij de bouwmogelijkheid aan de voorzijde is vervallen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kemperbergweg 221', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1011.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

In de huidige situatie wordt op het achtererf van het perceel aan de Kemperbergerweg 221 gewoond. Deze situatie bestaat al lang maar is in strijd met het bestemmingsplan. Het is ontstaan naar aanleiding van een verzoek van de vorige eigenaren om een woning aan de voorzijde te bouwen en de bebouwing aan de achterzijde te slopen. Naar aanleiding van dit verzoek is in 2013 het bestemmingsplan gewijzigd. De bebouwing aan de achterzijde is wegbestemd (door deze gronden een groenbestemming te geven) en er is de mogelijkheid ontstaan om aan de voorzijde een woning te bouwen.

In de huidige situatie zijn er op het achterterrein drie woningen aanwezig. De nieuwe eigenaar heeft verzocht om de bestaande woningen positief te bestemmen en de bouwmogelijkheid aan de voorzijde te laten vervallen (krijgt groenbestemming). Hier is positief op gereageerd.

Arnhem GEMEENTE



Afbeelding 1. Begrenzing plangebied

Er is een nieuw bestemmingsplan voor het perceel opgesteld om de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Aan de regels van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan gekoppeld zodat er ook een meerwaarde voor het landschap ontstaat.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kemperbergerweg 221' heeft vanaf 5 juli 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het legaliseren van de bestaande woningen op het perceel Kemperbergerweg 221 en het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

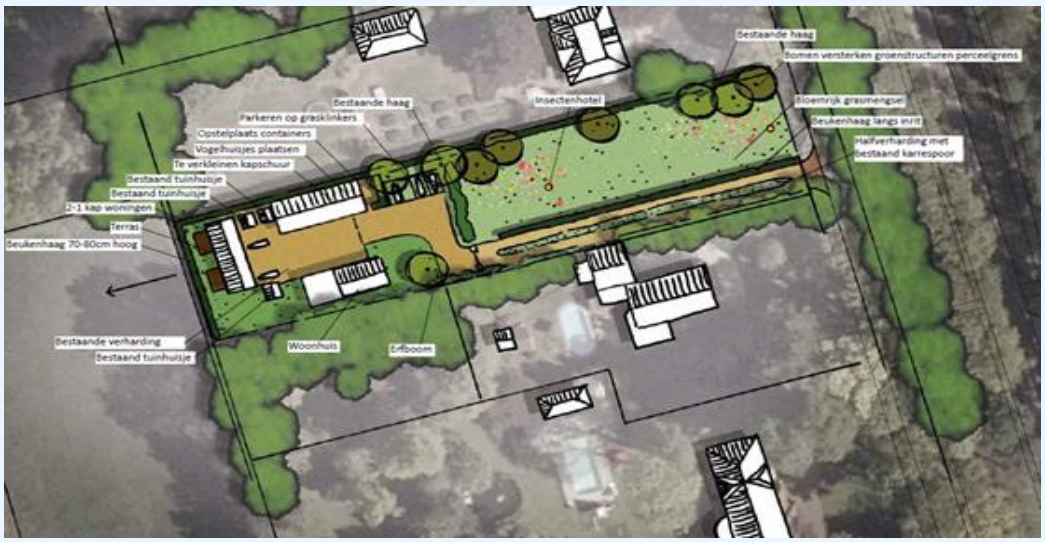
Op de locatie Kemperbergerweg 221 is in de huidige situatie aan de achterzijde van het perceel een vrijstaande woning en twee aaneengebouwde woningen met bijgebouwen aanwezig. De voorzijde van het terrein is in gebruik als grasland.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kemperberg, gedeeltelijke herziening 2012-01'. Op grond van dit bestemmingsplan is in het plangebied woningbouw toegestaan, maar niet op de locatie van de bestaande woningen. De bestaande woningen zijn daarom op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

De eigenaar wil de bestaande situatie juridisch vastleggen. Hier kan mee worden ingestemd mits de landschappelijke situatie verbetert en de toegestane bebouwingsmogelijkheden niet toenemen.

Om de juridische situatie vast te leggen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Door de bestaande situatie vast te leggen, vindt er geen verdere toename aan bebouwing plaats. Er wordt een deel van een kapschuur gesloopt om te voldoen aan de maximaal toegestane aantal vierkante meters bebouwing. Dit aantal vierkante meters volgt uit de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Door het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan wordt het landschap versterkt. Er wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit door middel van het toevoegen van hagen, bomen en bloemrijkgrasland en de landschappelijke waarden worden versterkt.



Afbeelding 2. Landschappelijke inpassing

Doordat het landschappelijk inpassingsplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan is landschappelijke verbetering geborgd en voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er zijn geen bezwaren tegen de legalisatie.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kemperbergerweg 221' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn vanuit de omgeving geen bezwaren tegen deze legalisatie.

2.1 De kosten zijn verzekerd.

De gemeente maakt kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van een bestemmingsplanprocedure en het aanleggen van voorzieningen. Deze kosten moet de gemeente volgens de wet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) verhalen op de initiatiefnemer. Hierin staat dat een gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten om deze kosten te verhalen. Indien dat niet lukt moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen.

In dit geval is er een overeenkomst gesloten met de eigenaren over de grondexploitatie. Dit betekent dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is een beperkte kans op precedentwerking.

Bij de Kemperbergerweg 221 wordt een bestaande situatie die niet past in het geldende bestemmingsplan gelegaliseerd. Dit kan leiden tot precedentwerking. In dit geval lijkt de kans hierop klein.
Een precedent is een gebeurtenis waarop men zich kan beroepen en kan eisen in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling te krijgen. De situatie aan de Kemperbergerweg 221 is uniek. De vorige eigenaar van het perceel wilde de bestaande bebouwing slopen en aan de voorzijde een nieuwe grote vrijstaande woning bouwen. Daar is een apart bestemmingsplan voor opgesteld en vastgesteld.
De nieuwe eigenaar had echter andere plannen. Hij vond het zonde om de bestaande bebouwing te slopen en heeft verzocht of deze bebouwing kon blijven staan. Dit verzoek is inhoudelijk beoordeeld en was akkoord onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde is dat de bouwmogelijkheid van de woning aan de voorzijde komt te vervallen en dat het bestaande groen wordt beschermd. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dit gerealiseerd.
Gezien deze unieke situatie zal een casus met dezelfde omstandigheden niet snel voorkomen. De kans op precedentwerking is daarom beperkt.

Participatie

Op het moment dat de voorbereiding op dit bestemmingsplan plaatsvond was de Handreiking participatie: ‘Betrek je buurt bij je bouwplan’ nog niet bekend en vastgesteld. Er is wel gehandeld in lijn van de handreiking. De eigenaar heeft de omwonenden individueel benaderd en de plannen voor de legalisatie en landschappelijke verbetering toegelicht. De reacties van de omwonenden waren in de basis positief. Er waren nog wel enkele opmerkingen en deze zijn zoveel mogelijk in het bestemmingsplan of inrichtingsplan verwerkt.

Financiën

Zie bij argument 2.1

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 221' (tekst, verbeelding en bijlagen)

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	690666

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2022, nummer: 690666;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kemperbergweg 221', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1011.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem