



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
85770

Raad d.d.
25 september 2019

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
10 juli 2019

Onderwerp
**Bestemmingsplan
'Bram Streeflandweg 56, 2019'**

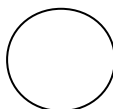
Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van het perceel aan de Bram Streeflandweg 56 heeft uw college gevraagd om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening voor de nieuwbouw van een (vrijstaande) woning. De huidige woning wordt gesloopt. De nieuwe woning krijgt een bijzondere architectuur en sluit aan op de landschapsvisie voor het gebied (o.a. meidoornhagen). De huidige woning wordt gesloopt.

Het perceel is gelegen ten noordoosten van het centrum van Renkum. Het perceel heeft een breedte en diepte van 37, respectievelijk 26 meter. Dit geeft een oppervlakte van ca. 919 m² en dat is een normale grote kavelgrootte voor dit deel van Renkum. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een agrarisch perceel en grenst aan de oostzijde aan het plangebied 3B/4 Noord. Het gebied bestaat overwegend uit (semi)agrarische graslanden die voorheen werden gebruikt door de kwekerij (hovenier) gelegen aan het Goldsteinpad.



Afbeelding: Ligging perceel Bram Streeflandweg 56 (luchtfoto PDOK viewer)



Afbeeldingen: Bestaande woning op het perceel gezien vanaf de Bram Streeflandweg en deel plankaart

Afbeelding: luchtfoto 2018 plangebied Bram Streeflandweg 56, richting oosten (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

2 van 9

Afbeelding: luchtfoto 2018 plangebied Bram Streeflandweg 56, richting zuiden (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

3 van 9

Nieuwe situatie

De initiatiefnemer heeft de ambitie om een 'groene' woning te creëren. Zelf heeft ze een Fairtrade bedrijf dat stoffen en kleding van hennep en duurzaam katoen verkoopt en wil haar woning hierop laten aansluiten. Zo zal er gebouwd gaan worden met hout, stro, leem, kalk en andere ecologische en biologische materialen en zal de woning bedekt worden met een groen dak. Ook de tuin zal zo natuurlijk en duurzaam mogelijk gemaakt worden, waarbij gekozen zal worden voor inheemse planten en bomen. Voor de bouw van de woning zullen uiteraard de huidige woning en opstallen dienen te worden gesloopt.

Afbeelding schets plattegrond van de begane grond van de nieuwe woning van Bram Streeflandweg 56 (bron: ORIO architecten)

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

4 van 9

Afbeelding: 3D impressie van het ontwerp van de nieuwe woning van Bram Streeflandweg 56 (bron: ORIO architecten)

Het nieuwe bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-juridische kader om een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning te kunnen toetsen en te verlenen. Het nieuwe bestemmingsplan kent met name de volgende bestemmingen: 'Wonen' en 'Tuin' (die overigens ook golden in het vorige bestemmingsplan). De systematiek 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.

Hierna staan beide bestemmingsplannen weergegeven.

Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (rood = plangebied)

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

5 van 9

Afbeelding: voorliggend bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 mei 2019 tot en met 2 juli 2019 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Mede daarom zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) en wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de stedenbouwkundige uitwerking van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de eigenaar van het perceel Bram Streeflandweg 56 in Renkum mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Kader

Omdat de bestaande (rechthoekige) woning wordt gesloopt en de nieuwe en lagere (driehoekige) woning iets verschoven op het perceel wordt teruggebouwd komt die nieuwe woning deels (voor iets meer dan de helft) buiten het bestaande bouwvlak in de bestemming 'Wonen' te liggen. Vaste jurisprudentie geeft aan dat, wanneer een nieuw hoofdgebouw (de hoofdmassa van de woning) meer dan 50% binnen het bestaande bouwvlak komt te liggen, deze nieuwe woning dan mogelijk gemaakt kan worden met een zogenaamde 'buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In die procedure is het college het bevoegd gezag.

Dit zou dan inhouden dat dan een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor de bouw van dat hoofdgebouw waarbij dan in die aanvraag (wanneer de gemeente mee wil werken aan dat nieuwe hoofdgebouw) tevens de benodigde buitenplanse afwijking wordt verleend. Met 8 tot 12

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

6 van 9

weken kan het college dan die vergunning verlenen. Een bestemmingsplanwijziging zou dan niet per sé nodig zijn.

Echter, in het voorliggende nieuwbouwplan ligt de nieuwe woning (het hoofdgebouw) meer dan 50% buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om mee te werken aan het nieuwe bouwplan. Bij een bestemmingsplanwijziging bent u het bevoegd gezag.

Argumenten

1. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019' ongewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende argumenten:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen.

De bestemmingsplanwijziging (vervangen van een bestaande woning op het woonperceel) is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en leidt het tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De beeldkwaliteit van het perceel neemt toe door de realisatie van een duurzaam ontworpen, groene, lage nieuwe woning die met een bijzondere architectuur is ontworpen. De nieuwe woning komt centraler op het perceel te staan en iets verder van de straat. In de nieuwe situatie past het bijzondere ontwerp, een groene driehoek voorzien van een golvend dak landschappelijk en stedenbouwkundig goed aan bij de overgang tussen open gebied en de dichte bebouwing aan de Nieuwe Fluitersmaatscheweg.

Zoals opgemerkt herbergt de locatie reeds een aantal gebouwen. Met de sloop van deze opstallen en de voorziene nieuwbouw van de woning zal de verstening van het perceel vergelijkbaar zijn met de huidige situatie maar dan beter gesitueerd op het kavel. Er hoeven, zeer waarschijnlijk, geen bomen te wijken voor de bouw van de woning. Sterker nog met de positionering van de nieuwe woning is juist rekening gehouden met het kunnen bebouwen van een mooie boom op het perceel.

Met de situering en vormgeving van de woning zal rekening worden gehouden met het uitzicht vanuit de woningen aan de Nieuwe Fluitersmaatscheweg. Het is de verwachting dat de enkellaagse woning qua hoogte geen belemmering zal vormen voor het uitzicht van omwonenden.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met de locatie van het bouwplan op het perceel en de hoofdopzet van de nieuwe bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 22 mei 2019 tot en met 2 juli 2019 ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Mede daarom is er geen reden om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist:

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden de schetsplannen laten zien. Deze reageerden positief op het plan. Echter of er voldoende draagvlak zou zijn zou pas bekend worden gedurende de termijn van

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

7 van 9

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarmee lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor het nieuwe bouwplan.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Rijn en Veluwe. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. Het digitale bestemmingsplan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat alle ambtelijke en externe kosten die zijn gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend – en ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - in beroep bij de Raad van State.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongelegenheden. Verder wordt ten aanzien van de woningbouw vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid. Zie hiervoor ook de paragraaf 'Nota Wonen'.

Duurzaamheid

Uiteraard dient de nieuw te bouwen woning te voldoen aan de geldende EPC-waarde van 0,4. Deze zal in 2019 hetzelfde zijn en in 2020 gaat Bijna Energie Neutrale Woning (BENG) ingevoerd worden waarbij de EPC-waarde rond de nul zou moeten zijn. In het kader van de Nota Wonen 2013 zal een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te worden gehaald. Tevens zal de woning gasloos worden opgeleverd en zoveel mogelijk voldoen aan een nul-op-de-meter woning. Verder gaat er gebouwd worden met duurzame materialen (hout, stro, leem, kalk) en andere ecologische en biologische materialen en zal de woning bedekt worden met een groen dak. Ook de tuin zal zo natuurlijk en duurzaam mogelijk gemaakt worden, waarbij gekozen zal worden voor inheemse planten en bomen. Initiatiefneemster plant zoveel mogelijk meidoornhagen terug. Dit sluit direct aan bij de landschapsvisie zoals verwoord in de structuurvisie Renkum Rijnkom (2002).

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

8 van 9

Alternatieven

Geen reële. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is er geen ruimtelijke reden voor een ander besluit

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019';
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 56, 2019'

Datum

13 augustus 2019

Kenmerk

85770

Pagina

9 van 9