



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
10

Kenmerk
33374

Raad d.d.
27 september 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
J.G. (Jan) Rutjes

Datum
28 juni 2017

Onderwerp
**Verklaring van geen bedenking bouwplan
Dreijenseweg 16 te Oosterbeek**

Geadviseerd besluit

Afgeven van de 'verklaring van geen bedenkingen' om de omgevingsvergunning voor de realisatie van een paardenstal met paardenbak aan de Dreijenseweg 16 te Oosterbeek te kunnen verlenen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van het perceel behorende bij de woning aan de Dreijenseweg 16 te Oosterbeek heeft ons gevraagd om in te stemmen met het planologisch mogelijk maken van de bouw van een paardenstal met paardenbak.



Zicht op de locatie

In het gezin wordt door een aantal leden paardensport bedreven. De reeds aanwezige paarden staan nu op een aantal plaatsen in de provincie gestald. Dit zorgt voor lange reisafstanden als er moet worden getraind of wedstrijden worden gereden.

De stal heeft een langwerpig ontwerp van één laag met kap. De lengte bedraagt 38 meter en de breedte 8,5 meter met een iets grotere breedte van 10 meter aan het begin. De goot- en nokhoogte bedragen 2,7, respectievelijk 5 meter.



IMPRESSIE

In het gebouw is ruimte voor onder meer zes paardenverblijven, bergruimte en opslag voor hooi. In de plaatselijke verbreding kunnen het materieel als een tractor en een trailer worden geparkeerd.

Naast de beoogde paardenstal is nog voorzien in een gedraineerde paardenspringbak op de plek die nu als speelgazon in gebruik is.

De locatie voor de paardenstal is momenteel in gebruik als gazon tussen een (parkeer)straat en een hoge haag die het perceel afscheidt van het aangrenzende perceel.

Voor verdere doorsnedes en aanzichten wordt verwezen naar de bijlagen waarin de ruimtelijke onderbouwing alsook het ontwerp is opgenomen.

Procedure

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als bouw- of grasland voor de uitoefening van tuinbouw, zonder glas- of fruitteelt, voor het oprichten van agrarische bebouwing met daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken en voor de aanleg van daarbij behorende andere werken. Het project is in strijd met deze bestemming omdat het een particulier gebruik betreft en niet agrarisch. De voorziene paardenstal ligt daarnaast gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Omdat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan moet of een bestemmingsplanherziening worden opgestart of met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat de initiatiefnemer een concreet bouwplan heeft, heeft hij (in overleg met ons) gekozen voor een Wabo-procedure. Dit is in de voorliggende situatie sneller dan een bestemmingsplanprocedure.

Op 29 april 2016 is namens de architect van het plan een omgevingsvergunning voor het bouwen (artikel 2.1, lid 1a Wabo) en afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c Wabo) ingediend. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wabo. De doorlooptijd van deze procedure is ongeveer 26 weken, exclusief gerechtelijke procedures.

De procedure die voor deze afwijking geldt is de zogenaamde 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' op grond van paragraaf 3.3 (artikel 3.10 tot en met 3.14) van de Wabo. Hierbij wordt (deels) verwezen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Onderwerp

Dreijenseweg 16 te Oosterbeek

Datum

28 juni 2017

Kenmerk

33374

Pagina

2 van 5



geldend bestemmingsplan

Kort samengevat houdt dit in dat het ontwerpbesluit (met bouwplan) inclusief ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage ligt waarbij een ieder een zienswijze naar voren kan brengen. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor het afgeven van deze omgevingsvergunning, maar de gemeenteraad dient daarvoor eerst een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking' (vvgb) af te geven (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, (Bor)). Met andere woorden, als de raad die niet afgeeft kan er ook geen vergunning door het college worden afgegeven. Echter de gemeenteraad kan de vvgb alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bor).

De tervisielegging heeft plaatsgevonden tussen 5 april 2017 tot en met 17 mei 2017. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Een dergelijke procedure is overigens al vaker doorlopen. Onder meer voor de aanleg van de 'passantensteiger' (vvgb in februari 2013) in het Ruimte voor de Rivierproject 'Doorwerthse waarden' en onlangs, succesvol, voor een project aan de Kerkweg 4 te Heelsum ten behoeve van de bouw van een complex met acht appartementen.

Beoogd effect

Het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een paardenstal met paardenbak.

Kader

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zie hiervoor de bijgevoegde memo met uitleg over de procedure en de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

De omgeving van de Dreijenseweg is in de loop van enkele decennia gewijzigd van een agrarische naar een woonomgeving met ruime villa's op bijpassende grote percelen. Dit geldt niet alleen voor de Dreijenseweg maar ook langs de Johannahoeve staan enkele bungalows en is voorzien in de

Onderwerp

Dreijenseweg 16 te Oosterbeek

Datum

28 juni 2017

Kenmerk

33374

Pagina

3 van 5

bouw van drie grote villa's. Het perceel ligt daarmee ingeklemd tussen woningen. Op dit moment is de locatie ingericht als een grasveld, ooit bedacht als helikopterlandplaats maar wordt niet (meer) als zodanig gebruikt. Het perceel heeft op dit moment geen enkele landschappelijke kwaliteit. Ruimtelijk is er met dit initiatief sprake van een verbetering. De inpassing van de paardenstal aan de rand van het open grasveld tegen de hoge haag aan is logisch en is zorgvuldig vormgegeven. De architectuur is bescheiden te noemen. Voor de omgeving valt het gebouw grotendeels weg tegen de haag waartegen het is voorzien.

Kantttekeningen

Het bestemmingsplan waarin de locatie is gelegen is erg oud. Eind 2018 dient er een nieuw bestemmingsplan voor het 'Buitengebied' aan de gemeenteraad ter vaststelling te worden aangeboden.

Binnen dat oude bestemmingsplan is overigens nog sprake van een bouwvlak binnen de bestemming 'agrarisch gebied I'. De grootte van dat bouwvlak bedraagt ca. 1900 m². Het bouwplan gaat uit van een oppervlakte van ca. 336 m² en dat is aanzienlijk minder dan op basis van dat oude bestemmingsplan nog gebouwd mag worden in het gebied.

De locatie tezamen met de woningbouw aan de Dreijenseweg en de Johannahoeve zullen uiteraard worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Dat nieuwe bestemmingsplan zal net als het huidige bestemmingsplan een conserverend karakter krijgen. Los van dit initiatief ligt het dan voor de hand dat het grasveld een achtertuinbestemming krijgt. Kijkend naar de grootte van het perceel is het zeer waarschijnlijk dat een verzoek tot de bouw van een dergelijke stal planologisch zou passen in het dan geldende bestemmingsplan.

Draagvlak

De initiatiefnemer heeft op ons verzoek de buurt actief benaderd om draagvlak voor het plan te creëren.

De tervisielegging heeft plaatsgevonden tussen 5 april 2017 tot en met 17 mei 2017. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het initiatief.

Aanpak/Uitvoering

Na uw besluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van de paardenstal en de aanleg van de paardenbak door het college verleend.

Communicatie

De ontwerpvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is bekend gemaakt in de 'Rijn en Veluwe', de Staatscourant en op onze website.

Ook heeft het plan analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Zodra de omgevingsvergunning verleend is wordt dit wederom op dezelfde wijze bekend gemaakt.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee wordt geborgd dat alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het projectbesluit voor rekening van de initiatiefnemer zullen zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het projectbesluit in werking is getreden.

Juridische consequenties

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kan er in principe geen beroep worden ingesteld tegen de omgevingsvergunning.

Onderwerp

Dreijenseweg 16 te Oosterbeek

Datum

28 juni 2017

Kenmerk

33374

Pagina

4 van 5

WMO-aspecten

Geen.

Gezondheid

Bij het hobbymatig houden van paarden is geen sprake van een inrichting op basis van de Wet Milieubeheer. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' toont geen gezondheidsrisico voor omwonenden. De ontwikkeling past daarmee in deze landelijke woonomgeving.

De voorziene paardenbak zorgt voor stofoverlast die te vergelijken is met de lichtste bedrijven uit de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit betekent een richtafstand van 10 meter tot hindergevoelige functies. De meest dichtbij gelegen woning ligt op 47 meter en dat is ruim boven de richtafstand.

Paardenmest in de paardenbak of elders kan wel stankhinder opleveren. Overigens is voor het verzamelen van de paardenmest voorzien in een afzetcontainer naast de paardenstal. Daarom is het prettig dat de meest dichtbij gelegen (tuin/terras van de) woning op ca. 50 meter van de afzetcontainer ligt.

Duurzaamheid

Het betreft hier de bouw van een bijgebouw en een buitenbak. Bij een dergelijk gebouw is er geen sprake van een EPC-waarde. Opgemerkt dient te worden dat bij de bouw van het bijgebouw gebruik zal worden gemaakt van tweedehands dakpannen om het pand een zo veel mogelijk natuurlijke uitstraling te geven. Het gebruik van tweedehands bouwmaterialen is duurzaam te noemen.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen en het daaraan gekoppelde verlenen van de omgevingsvergunning lijkt, mede omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, de enige optie.

Onderwerp

Dreijenseweg 16 te Oosterbeek

Datum

28 juni 2017

Kenmerk

33374

Pagina

5 van 5