



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
136001

Raad d.d.
23-06-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A.N. (Arjen) Broekstra, MSc

Datum
4 mei 2015

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015'

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van het perceel Europalaan 98 in Renkum heeft ons in 2014 verzocht om toestemming te geven voor de bouw van een woning op het betreffende perceel. De voorziene bouwlocatie is tot ca. drie jaar geleden in gebruik geweest als opslagterrein van aannemersbedrijf W. ten Böhmer. De initiatiefnemer, tevens de eigenaar van de locatie, is voornemens om zelf de nieuwe te bouwen woning te betrekken.

Planvorming

Er zijn al geruime tijd plannen voor een herontwikkeling van de locatie. In het verleden zijn verschillende varianten voor grootschalige woningbouw inclusief appartementencomplex de revue gepasseerd. De plek is gelegen in een woongebied en grenst direct aan nieuwbouwlocatie Bergerhof. Daarbij vormt de planlocatie een overgang van het meer historisch deel van Renkum, met kleinschalige gebouwen, naar de planmatig opgezette woongebieden. Een herbestemming naar (een vorm van) wonen ligt dus voor de hand. Met het voorliggende verzoek is er voorlopig sprake van 'slechts' één vrijstaande woning in de noordoostelijke hoek van het perceel. De aanwezige, karakteristieke bedrijfshallen blijven ongewijzigd. Mocht voor het gebruik hiervan binnen het regime van het vigerende bestemmingsplan geen passende invulling worden gevonden, is het voornemen om in een latere fase alsnog een herbestemming te onderzoeken. Afbeelding 1 toont een luchtfoto van 'locatie Ten Böhmer'. De beoogde situering van het nieuwe woonperceel is met een groene omlijning aangegeven.

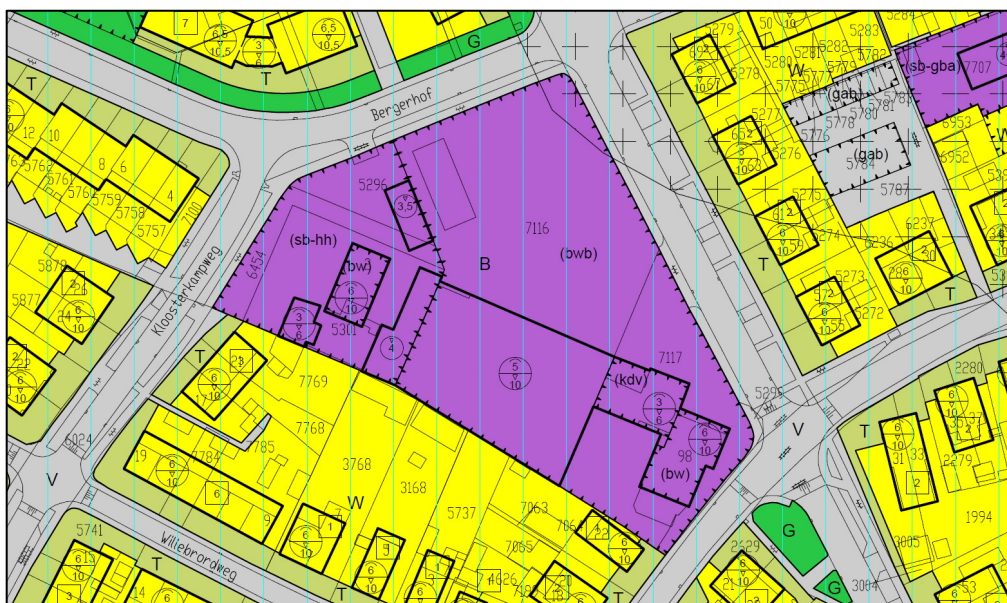
Bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015'

Het perceel Europalaan 98 is gelegen in het bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum, 2013'. Op afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van de gewenste nieuwe woning geldt nu de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bouwbedrijf'.



Afbeelding 1: Luchtfoto perceel Europalaan 98

Naast het toevoegen van een bouwrecht voor een woning biedt de bestemmingsplanherziening de gelegenheid om een onjuistheid in het vigerende bestemmingsplan te repareren: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Europalaan 96 (tevens eigendom van initiatiefnemer) is naast de dienstwoning ook een fysiopraktijk aanwezig. De vestiging hiervan is met een vergunning toegestaan ruim voordat het bestemmingsplan "Renkum-Heelsum, 2013" werd opgesteld en had dus specifiek aangeduid moeten worden op de plankaart.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding "Renkum-Heelsum 2013" ter plaatse van Europalaan 98

Het nieuwe bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'wonen' (W), 'tuin' (T) en 'bedrijf' (B), het één en ander 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 (zie afbeelding 1 voor een uitsnede van de verbeelding). De hoofdbestemming

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Europalaan 98, Renkum'

Datum

4 mei 2015

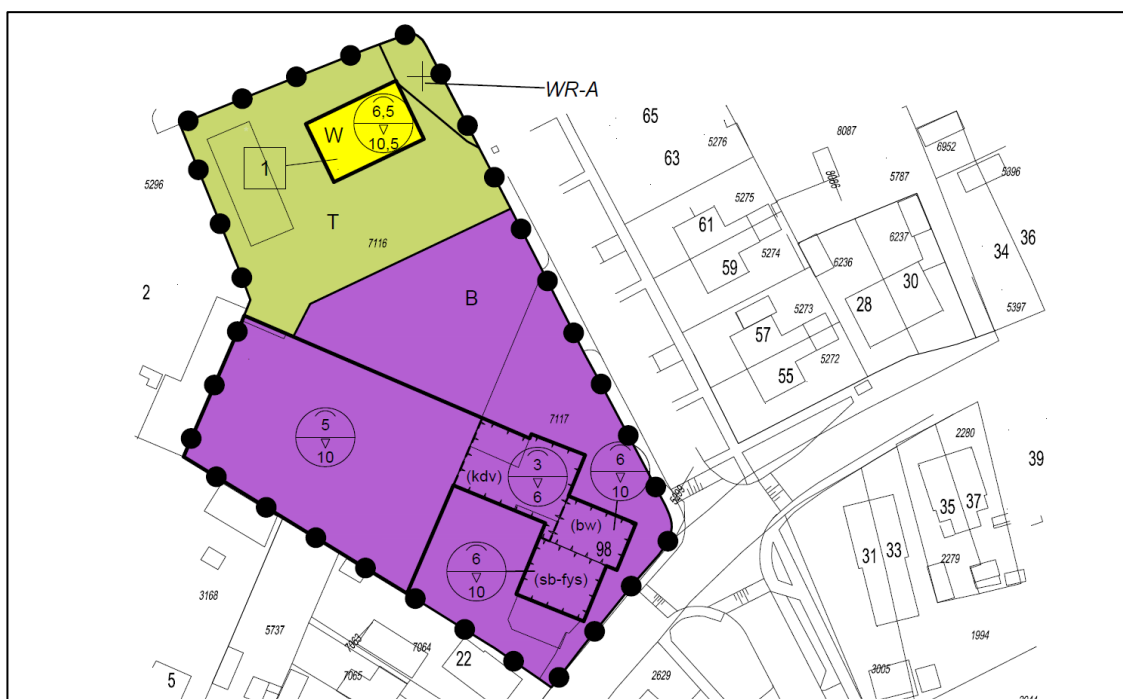
Kenmerk

136001

Pagina

2 van 5

'bedrijf' blijft inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van het moederplan "Renkum-Heelsum, 2013": uitsluitend bedrijvigheid uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De aanpassingen binnen 'bedrijf' betreffen het positief bestemmen van de fysiopraktijk met de aanduiding '(sb-fys)' en het exacter aanduiden van de bedrijfswoning '(bw)' conform de feitelijke situering. Ook is de aanduiding 'bouwbedrijf' komen te vervallen. De activiteiten van een bouwbedrijf cq. aannemersbedrijf vallen in een hogere bedrijvigheidscategorie. Het 'wegbestemmen' van deze aanduiding is noodzakelijk om de komst van een reguliere woonfunctie te legitimeren. Daarnaast wordt hierdoor meer ruimte en flexibiliteit geboden met het oog op toekomstige functies die gevoelig zijn voor hindercirkels.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Europalaan 98, 2015"

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de initiatiefnemer mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals het voorliggende plan, door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

1. Het voorstel is om het bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015' 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;
- Het planologisch mogelijk maken van een woning op de locatie van het voormalige

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Europalaan 98, Renkum'

Datum

4 mei 2015

Kenmerk

136001

Pagina

3 van 5

bouwbedrijf is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de directe (woon)omgeving. De hoek van de Bergerhof en Europalaan is geschikt voor het toevoegen van een bouwmassa die de bestaande bebouwingslijnen volgt en daarbij aansluit op de voorkomende bouwhoogten in de nabije omgeving. De bedrijfslocatie als geheel biedt voldoende ruimte voor het toevoegen van een volwaardig woonperceel, zonder dat daarmee een toekomstige (her)ontwikkeling wordt belemmerd. Het bestemmingsplan heeft geen nadelige consequenties voor de bestaande hinderveroorzakende bedrijfslocaties in de nabije omgeving;

- Het toevoegen van een woonbestemming op het (voormalige) terrein van aannemersbedrijf ten Böhmer is in overeenstemming met de vorig jaar door u vastgestelde 'Gebiedsontwikkelingsplan centrum Renkum';
- Mede doordat er geen zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

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.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

Er is geen zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015'. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan. Het advies is bijgevoegd bij de stukken behorende bij dit voorstel.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking. 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. Aangezien hier geen sprake van is geweest is de kans op een procedure nihil.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De digitale versie van het bestemmingsplan wordt op de landelijke website

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Europalaan 98, Renkum'

Datum

4 mei 2015

Kenmerk

136001

Pagina

4 van 5

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 worden 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 in theorie ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging 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 bestemmingsplan een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongegelegenheid. Verder wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Europalaan 98, Renkum'

Datum

4 mei 2015

Kenmerk

136001

Pagina

5 van 5