



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135944

Raad d.d.
19-04-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
21 april 2015

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan
'Stenenkruis 14, 2015' en
'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14**

Geadviseerd besluit

A. Bestemmingsplan

- 1- Het bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' ongewijzigd vaststellen;
- 2- Geen exploitatieplan vaststellen.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14' ongewijzigd vaststellen.

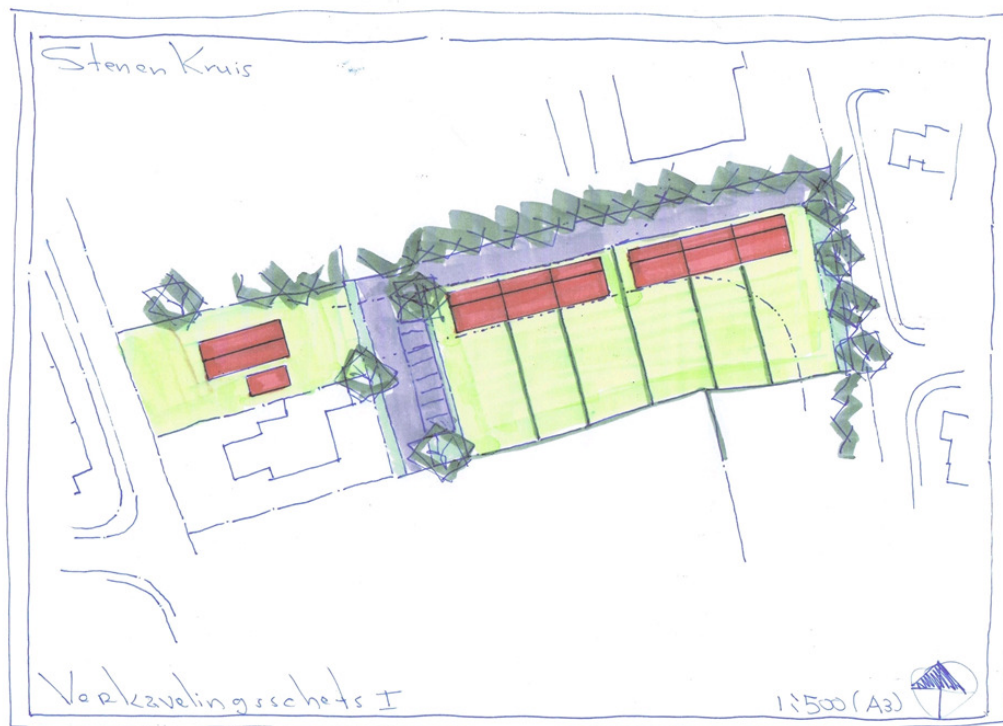
Toelichting op beslispunten

A. Bestemmingsplan

De initiatiefnemer, de heer Willemsen, wil aan het Stenenkruis een woning realiseren. De woning is onderdeel van een uitgebreider stedenbouwkundig plan voor bebouwing aan het Stenenkruis dat op 24 september 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voorzag in de bouw van in totaal zeven woningen op een grotere locatie. Van de bouw van zes van deze woningen is voorlopig afgezien als gevolg van milieukundige beperkingen. Omwonenden en de gemeenteraad zijn hiervan inmiddels op de hoogte gesteld.

De woning aan het Stenenkruis 14 ligt nabij de boerderij aan de Benedendorpsweg 29. De woning lag tot voor kort, net als de andere zes geplande woningen aan het Stenenkruis binnen de rekenkundige 'geurcirkel' (geurhinderafstand) van de boerderij. Inmiddels heeft de gemeenteraad (op 29 april 2015) ingestemd met het vaststellen van een kleinere geurcirkel (geurverordening). Hierdoor levert de geurcirkel geen beperkingen meer op voor de te bouwen woning.

De initiatiefnemer wil voorlopig starten met de realisatie van één vrijstaande woning. Het stedenbouwkundig plan vormt echter nog wel het stedenbouwkundig kader voor de realisatie van de woning. Het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' staat de bouw van een woning en het gebruik van de grond als tuin niet toe. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Figuur: Stedenbouwkundig voorkeursmodel locatie Stenenkruis met in totaal 7 woningen

Het nu voorliggende bouwplan voorziet alleen in de bouw van de vrijstaande woning in het westen van het plangebied. Deze woning ligt net ten noorden van de woning aan het Stenenkruis 16. De geplande woning wordt ontsloten vanaf het Stenenkruis. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.



Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' met locatie plangebied ('rood' omljnd).

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

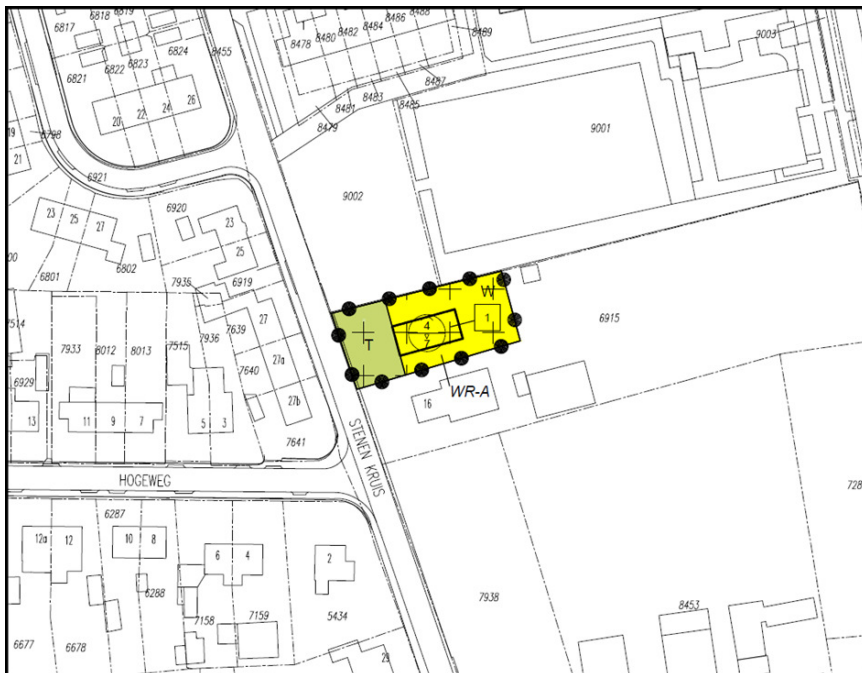
Kenmerk

135944

Pagina

2 van 8

Het nieuwe bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' volgt het voorgenomen bouwplan en zorgt ervoor dat het bouwplan gerealiseerd kan worden. Hierna staat de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015'.

B. Beeldkwaliteitsplan

Op 24 september 2014 heeft u het 'Stedenbouwkundig plan' en de 'Kaderstelling project Stenenkruis' (kaderstelling) vastgesteld. In het 'stedenbouwkundig plan' is bij hoofdstuk 8 ook het (beperkte) beeldkwaliteitsplan voor de geplande zeven woningen opgenomen. U heeft daardoor ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. In de vastgestelde kaderstelling staat bij punt 8 voor de ontwikkeling van het project voor de zeven woningen aan het Stenenkruis het volgende vermeld: *'Het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormen het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan'.*

Op grond van de Woningwet, in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht, dient een beeldkwaliteitsplan, voordat het rechtskracht krijgt, eerst gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. In die periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Daarna dient u het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Pas dan is er sprake van een beeldkwaliteitsplan waar de Commissie ruimtelijke kwaliteit een bouwaanvraag aan kan toetsen.

Ten tijde van het raadsbesluit van 24 september 2014 had het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 8 uit het 'Stedenbouwkundig plan' voor het Stenenkruis) niet ter inzage gelegen. Het betrof destijds een onderdeel van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kwaliteit die werd beoogd voor de stedenbouwkundige ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is daardoor op 24 september 2014 niet als zodanig vastgesteld.

In het op 24 september 2014 vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan', voor de realisatie van zeven woningen aan het Stenenkruis, is in hoofdstuk 8 heel beperkt de beeldkwaliteit van het totale plan voor zeven woningen beschreven. Slechts een beperkt deel daarvan is relevant voor de te bouwen woning aan het Stenenkruis 14. De voor die ene woning relevante delen zijn gebundeld en opgenomen in het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14'. De inhoudelijke delen van dat beeldkwaliteitsplan zijn hierna ook weergegeven.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

3 van 8

'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14'

Door de ligging op een voormalige agrarische kavel, het hoogte verschil op de locatie en beperkte bebouwingsdichtheid krijgt het plan een groene landelijke uitstraling. De geplande woning ligt in het groen. Ingrepen die dat beeld verstoren moeten worden vermeden.

Woning:

De nieuwe woning aan het Stenenkruis wordt een woning in het hogere prijssegment. De woning heeft een zelfstandige positie binnen het stedenbouwkundig plan, staat centraal op de kavel en heeft een voorgevel die in dezelfde lijn staat als de bestaande woning (nummer 16). In maat en verschijningsvorm sluit de woning ook aan op deze woning. Het wordt een sober, maar goed gedetailleerd, bouwvolume dat past in het straatbeeld. De woning krijgt een eenduidige hoofdvorm met een symmetrisch zadeldak met de nokrichting oost/west gericht.

Materiaalgebruik:

De materialisering is hoogwaardig met gebruik van baksteen voor de gevels, hout voor de kozijnen en daklijsten en keramisch pannen of riet voor het dak. Het kleurgebruik is terughoudend, landelijk en gedempt van kleur.

Erfscheidingsen:

Het gebruik van een harde afscheiding is ongewenst. De privacy kan door de positionering van de woning en de omvang van de tuin voldoende gewaarborgd. Voor de erfafscheidingsen kan gebruik worden gemaakt van hagen, bij voorkeur beukenhagen, met een maximum hoogte van 1,80 meter.



Referentie woning Stenenkruis nummer 14

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt ervoor gezorgd dat de bouw van één vrijstaande woning aan het Stenenkruis 14 mogelijk wordt.

Kader

Op 24 september 2014 heeft u het 'Stedenbouwkundig plan' en de 'Kaderstelling project Stenenkruis' (kaderstelling) vastgesteld. Hiermee heeft u richting gegeven aan en ingestemd met het ontwikkelen van het gebied aan het Stenenkruis voor woningbouw. Ook heeft u daarin aangegeven wat de beeldkwaliteitseisen zijn van de geplande woningen. Binnen die kaders is een

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

4 van 8

bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de realisatie van alvast één van de daar geplande woningen.

A. Bestemmingsplan

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'). Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vormt de grondslag voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de activiteit bouwen.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door een ieder zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

B. Beeldkwaliteitsplan

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is het wenselijk om de gewenste beeldkwaliteit (o.a. materiaalgebruik en de vormgeving) vast te leggen. Met een beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. Een beeldkwaliteitsplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling.

In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat u bevoegd bent om een welstandsnota vast te stellen. Een beeldkwaliteitsplan is een welstandsnota voor de nieuwe ontwikkeling. Daarvoor dient een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door een ieder zienswijzen ingediend worden. Het 'ontwerpbeeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Argumenten

Het bouwplan voor één woning past niet in het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan past wel binnen het, op 24 september 2014 door u, vastgestelde 'Stedenbouwkundig ontwerp' en de 'Kaderstelling project Stenenkruis'. De vrijstaande woning kan los van de overige zes woningen gerealiseerd worden en zit de ontwikkeling van de overige zes woningen niet in de weg. Zie hiervoor het bij de 'Toelichting op beslispunten' getoonde stedenbouwkundig ontwerp.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak voor één woning met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Dit is conform de door de u vastgestelde kaderstelling.

1- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' heeft vanaf 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Mede daarom is er geen reden om iets te wijzigen in het vast te stellen bestemmingsplan en wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2- 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. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

5 van 8

gelegen en hoeft u ook geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14' heeft vanaf 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Mede daarom is er geen reden om iets te wijzigen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan en wordt u voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

A. Bestemmingsplan

De stedenbouwkundige schetsen voor de realisatie van het oorspronkelijke plan voor zeven woningen (waaronder het plan voor de huidige woning) zijn tijdens twee bewonersavonden voorgelegd aan de omgeving. Tijdens de eerste avond op 30 april 2014 is door de omgeving positief gereageerd op de eerste stedenbouwkundige schets. Wel zijn tijdens die avond een aantal kritische vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Op 18 juni 2014 is een tweede bewonersbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is een terugkoppeling gegeven van de vragen die tijdens de eerste avond gesteld zijn. Daarnaast zijn alternatieve stedenbouwkundige inrichtingen besproken en zijn uiteindelijk twee alternatieve modellen voorgelegd. Tijdens de avond is door aanwezigen de voorkeur uitgesproken voor model 1. Op 24 september 2014 heeft u het stedenbouwkundig ontwerp (model 1) voor het project Stenenkruis vastgesteld. Over dat besluit hebben wij geen kritische berichten ontvangen vanuit omwonenden.

B. Beeldkwaliteitsplan

U heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het gehele project Stenenkruis en dus met ook met hoofdstuk 8, te weten het beeldkwaliteitsplan. Ook dit plan is gepresenteerd aan omwonenden en akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierover zijn geen negatieve reacties ontvangen.

Algemeen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14' zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor de bouw van deze ene woning aan het Stenenkruis.

Aanpak/Uitvoering

A. Bestemmingsplan

U bent bevoegd 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, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de 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. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans op het indienen van een ontvankelijk beroep heel klein.

B. Beeldkwaliteitsplan

U bent bevoegd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (Woningwet). Na uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

A. Bestemmingsplan

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

6 van 8

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is 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 onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

B. Beeldkwaliteitsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De pdf-versie van het beeldkwaliteitsplan wordt op onze website geplaatst. Een analoge versie van het beeldkwaliteitsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Geen. De kosten voor het bestemmingsplan zijn, op basis van de gesloten samenwerkingsovereenkomst, voor de initiatiefnemer.

Juridische consequenties

A. Bestemmingsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag 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.

B. Beeldkwaliteitsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitsplan.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Alternatieven

Geen reële.

Bijlagen

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "Stenenkruis 14, 2015";
- Verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan "Stenenkruis 14, 2015";
- 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14';
- Raadsbrief februari 2015 over stand van zaken project Stenenkruis;
- Raadbesluit 24 september 2014 over 'Stedenbouwkundig ontwerp + kaderstelling project Stenenkruis';

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

7 van 8

- Vastgesteld Stedenbouwkundig plan 'Stenenkruis Oosterbeek' met daarin in hoofdstuk 8 de teksten over het beeldkwaliteitsplan;
- raadsbrief (april 2015);
- brief aan omwonenden (april 2015).

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015' en 'Beeldkwaliteitsplan Stenenkruis 14

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135944

Pagina

8 van 8