



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk

7239

Raad d.d.

30-08-2015

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

J.G. (Jan) Rutjes

Datum

4 augustus 2015

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bennekomseweg 55-57, 2015' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van het perceel Bennekomseweg 55 te Heelsum heeft ons begin 2015 gevraagd in te stemmen met het planologisch mogelijk maken van een woning op het betreffende perceel. De locatie maakt onderdeel uit van de grote tuin van de initiatiefnemer.



Afbeelding 1; luchtfoto perceel Bennekomseweg 55

Planvorming

Het verzoek is niet nieuw. Reeds in 2007 is er ambtelijk overleg geweest over de bouw van een extra woning. Toentertijd is afgesproken het verzoek te bezien bij de algehele herziening van het bestemmingsplan voor de kernen Renkum en Heelsum die toen nog voor het jaar 2008 was voorzien. Dit bestemmingsplan is echter pas in 2013 vastgesteld.

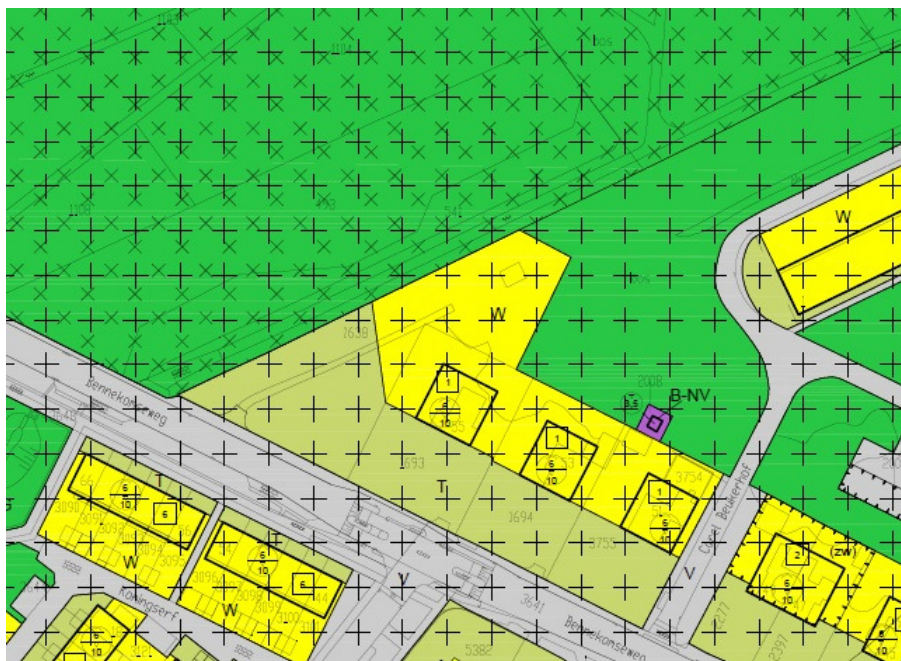
Omdat dat bestemmingsplan een conserverend karakter zou hebben en hier sprake was van een nieuwe ontwikkeling werd geadviseerd om reeds een aantal noodzakelijke onderzoeken te verrichten. Dienaangaande heeft de eigenaar een bodemonderzoek en een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

Omdat de feitelijke herziening van de kernen dus pas in 2013 in procedure werd gebracht en er tussentijds geen contact meer is geweest over het initiatief is abusievelijk nagelaten dit initiatief mee te nemen en ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

In het originele plan zou een van de kinderen het nieuwe huis betrekken om te zijner tijd zijn ouders te ondersteunen bij lichamelijke en geestelijke ongemakken behorende bij het ouder worden. Dit is nog steeds de achterliggende gedachte.

Bestemmingsplan 'Bennekomseweg 55-57, 2015'.

Het perceel is momenteel gelegen in het bestemmingsplan 'Renkum Heelsum, 2013'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van de gewenste nieuwe woning gelden de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding 'Renkum Heelsum 2013' ter plaatse van locatie

Het nieuwe bestemmingsplan kent dezelfde bestemmingen. Het een en ander is in overeenstemming met de vereisten zoals vastgelegd in de in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (svbp) 2012 en de standaardregels die door de gemeente zelf zijn opgesteld (zie afbeelding 2 voor een uitsnede van de verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan 'Renkum Heelsum).

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

2 van 8



Afbeelding 3; uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bennekomseweg 55-57, 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. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze;

- De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen;
- Het is stedenbouwkundig gezien acceptabel om een vrijstaande woning toe te voegen aan het lint aan de noordzijde van de Bennekomseweg. Het perceel is voldoende groot om een woning in de rooilijn van de aangrenzende woningen te plaatsen met een vergelijkbare hart op hartafstand.
Hoewel er wat groen verdwijnt blijft er voldoende groen over op het perceel waardoor de kwaliteit van de Bennekomseweg als groen lint met villabebouwing voorzien van diepe voortuinen overeind blijft. Door het aanwezige structurerende groen aan de rand van het belendende perceel Villa Laura en het te sparen groen op de erfgrans zal de nieuw te bouwen woning vanaf dat landgoed nauwelijks worden gezien.
Een onderzoek naar de kwaliteit van de aanwezige houtopstand met onderbegroeiing heeft uitgewezen dat deze niet van bijzondere waarde is ter plaatse van de voorziene woning. Uiteraard zullen we ervoor waken dat de voor het straatbeeld belangrijke bomen zo veel mogelijk zullen blijven staan zodat het uiteindelijke beeld overeen zal komen met het beeld van de aangrenzende woningen die nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg.
Uit beide reeds uitgevoerde onderzoeken komen geen bezwaren naar voren die tegen de bouw van een woning pleiten.

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

3 van 8

- Ruimtelijke structuurvisie
Bij het invullen van de locatie zal uiteraard worden aangesloten op de criteria zoals opgenomen in paragraaf 3.1.4.2. Een uitgebreide beschrijving hiervan is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

- Nota Wonen
In de Nota Wonen 2014 is voor Heelsum opgenomen dat toevoegingen vooral gericht moeten zijn op het vergroten van de keuzemogelijkheden voor gezinnen met kinderen. Hierbij wordt gedacht aan goedkope en middeldure woningen. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat een van de zonen van de initiatiefnemer met zijn gezin de nieuwe woning zal betrekken. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past in het stoplichtenmodel die ons de komende jaren de ruimte geeft om ca. 40 woningen toe te voegen om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Hoewel het plan niet precies voldoet aan de regels uit ons mantelzorgbeleid is het wel een schoolvoorbeeld van een plan dat inspeelt op de wensen van het huidige kabinet in het kader van een participatiemaatschappij. Door het initiatief en onder de juiste omstandigheden kunnen de huidige bewoners langer zelfstandig blijven wonen en voor zorg aankloppen bij de burens en zullen pas later wellicht een beroep doen op de gemeente.

- Coalitieakkoord
In het coalitieakkoord wordt opgemerkt dat bij ruimtelijke plannen zorgvuldig moet worden afgewogen of ze passen in onze mooie omgeving en dat is hier in onze optiek goed onderzocht.

Het gewijzigd vaststellen heeft te maken met het feit dat er ambtshalve een aantal (kleine) aanpassingen is doorgevoerd. Het gaat om de volgende grotere wijzigingen.

- Enkele tik- en taalfouten zijn weggehaald;
- in de regels van artikel 3 'Tuin' is, vanwege de veel voorkomende feitelijke situatie en vanwege enkele aanvragen hiervoor, toegevoegd dat naast aan- en uitbouwen (lees: erkers) aan de voorgevel uiteraard ook aangebouwde overkappingen toegestaan zijn. Het maakt namelijk niet uit of de erker gesloten (aanbouw) of open (overkapping) gebouwd wordt aan de voorgevel. Hierdoor is dit toegevoegd aan de artikelen 3.4.1. onder a en b en bij 3.2.1. Daarnaast is toegevoegd dat, zoals in de praktijk vaak aanwezig is, boven de erker of overkapping een balkon toegestaan kan worden met een afwijking. Hiervoor is een nieuw artikel 3.4.1 onder c toegevoegd, te weten dat afgeweken kan worden van: *'het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 3.2.2 en worden toegestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt)'*. Deze bepalingen zijn de meest recente gemeentelijke standaardregels die in de nieuwste bestemmingsplannen worden opgenomen.
- In de regels is bij de gebruiksregels een nieuw artikel (nieuw artikel 8.2) opgenomen over parkeernormen. Hierdoor is het bestaande artikel 8.2 (strijdig gebruik) omgenummerd naar artikel 8.3.

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

4 van 8

Tegelijkertijd is aan de regels een bijlage toegevoegd met daarin de gemeentelijke 'Parkeernota 2014-2020'. Sinds 29 november 2014 is een wetswijziging in werking getreden die aangeeft dat per 1 januari 2018 de Bouwverordening vervalt. Dit houdt in dat ook de daarin opgenomen parkeerregeling (d.w.z. het voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij bouwplannen) zal vervallen. Om toch parkeernormen op te kunnen leggen dient een parkeerregeling nu opgenomen te worden in bestemmingsplannen. De wetswijziging geeft namelijk ook aan dat wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld na 29 november 2014, dat dan direct voor het plangebied van dat nieuwe bestemmingsplan de Bouwverordening vervalt. Het nieuwe artikel luidt als volgt:

Artikel 8.2 Parkeernormen

1. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de in bijlage 1 opgenomen 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.*
2. *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:*
 - *het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;*
 - *op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, of; er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.*

2. In te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijze;

Mevrouw IJdo, hierna reclamant genaamd, heeft samengevat de volgende zienswijze.

Reclamant geeft aan zelf met een planologische procedure bezig te zijn voor het Landgoed Villa Laura. Op de plek van de huidige woning zijn er plannen voor de bouw van een appartementencomplex. Het project is er een van de lange adem maar de woningmarkt trekt weer aan. Potentiele kopers zijn draagkrachtig genoeg om in heel Nederland te kijken naar vergelijkbare initiatieven. Reclamant geeft aan dat ze als verkoper aspirant-kopers moet melden welke plannen er in de omgeving worden of zouden kunnen worden gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan gaat uit van een woning vlak naast de oprijlaan naar de villa toe en is ook prominent in het zicht vanuit het huidige en toekomstige gebouw. Hierdoor zullen aspirant-kopers wel eens niet kunnen komen kijken ofwel de prijs sterk naar beneden willen onderhandelen. In beide situaties, geeft reclamant aan, is er sprake van schade. Verzocht wordt om de medewerking aan het plan te heroverwegen en bij voorkeur niet te verlenen.

Reactie

Bij de planvorming is terdege rekening gehouden met het landgoed als burens. Dienaangaande is er zo veel mogelijk ruimte vrijgehouden vanaf de nieuw te bouwen woning tot aan de erfgrans met het landgoed waarbij we wel het stramien van de lintbebouwing aan de Bennekomseweg in acht hebben genomen.

Reclamant merkt terecht op dat de voorziene woning is geprojecteerd naast de huidige en toekomstige oprijlaan van het landgoed.

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

5 van 8

Deze oprijlaan wordt zoals veel oprijlanen begeleid door twee rijen met laanbeplanting. Ook op het perceel van de initiatiefnemer staan veel bomen die voor het grootste gedeelte gespaard zullen blijven.

De afstand van de huidige en nieuwe bebouwing op het landgoed tot de geprojecteerde woning bedraagt meer dan 100 meter en dat is zeer ruim te noemen. Vanuit de huidige en nieuwe bebouwing op het landgoed is er ruim en vrij uitzicht naar de Bennekomseweg van eveneens meer dan 100 meter. Dit vrije uitzicht zal door de te bouwen woning niet verminderd worden. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning door het hoogteverschil op het perceel een stukje lager komt dan de huidige woning aan de Bennekomseweg 55.

De nieuw te bouwen woning zal dienaangaande nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de huidige en nieuwe bebouwing op het landgoed. Dit alles meenemend concluderen wij dat in onze optiek de bouw van een nieuwe woning geen nadelige effecten zal hebben op de animo voor of prijs van het nieuw te bouwen complex op het landgoed.

Zoals al eerder gememoreerd hebben we bij de situering van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woning gekeken naar de relatie met het landgoed en het stramien van de lintbebouwing aan de Bennekomseweg. Voor dit laatste hebben we aangesloten op de hart op hart afstand tussen de woningen aan de Bennekomseweg en de daaraan gekoppelde vrij ruimte van ca. 14 meter tussen de bouwvlakken van de woningen. In de situatie van de nieuw te bouwen woning zijn we daar al vanaf geweken door een afstand van 10 meter aan te houden van de woning aan de Bennekomseweg 55 tot de nieuw te bouwen woning om zoveel mogelijk afstand aan te houden naar het landgoed. Wel hebben we de grootte van het bouwvlak overgenomen van de gebruikelijke maatvoering van de bouwvlakken van onder meer de woning aan de Bennekomseweg 55. Om tegemoet te komen aan het bezwaar van reclamant zijn we bereid om de breedte van het bouwvlak met één meter te verminderen waarmee de nieuw te bouwen woning nog een extra meter afstand houdt naar het landgoed.

Indien reclamant van mening is dat ze planschade ondervindt van de te bouwen woning kan ze na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek doen op planschadetoekenning.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

- 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 het 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 bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekomseweg 55-57, 2015' is een zienswijzen ingediend. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd (zie bijlage).

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

6 van 8

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.

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)' en onder het kopje 'bouwen en verbouwen' bij 'mijn omgeving'. De digitale versie van het bestemmingsplan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd en in de bibliotheek te Renkum.

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 woongelegenheden. Verder wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan levensloopbestendigheid.

Voorts kan worden opgemerkt dat het plan inspeelt op de wensen van het huidige kabinet in het kader van de participatiemaatschappij. Door het initiatief en onder de juiste omstandigheden kunnen de huidige bewoners langer zelfstandig blijven wonen en voor zorg aankloppen bij hun kinderen en zullen wellicht pas later een beroep doen op de gemeente.

Duurzaamheid

De ambities voor duurzaam bouwen, zoals deze zijn verwoord in het Groene Akkoord worden voor zover van toepassing geconcretiseerd zijn geconcretiseerd in de overeenkomst met de initiatiefnemer. Uiteraard dient de nieuw te bouwen woning te voldoen aan de dan geldende EPC waarde en zal in het kader van de Nota Wonen 2013 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te worden gehaald.

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

7 van 8

Effect op vermindering regeldruk

Geen

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen.

Onderwerp

Bestemmingsplan Bennekomseweg 55-57, 2015

Datum

4 augustus 2015

Kenmerk

7239

Pagina

8 van 8