



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

—

Kenmerk
2264

Raad d.d.
19 april 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
J.G. (Jan) Rutjes

Datum
17 februari 2017

Onderwerp
Omgevingsvergunning Kerkweg 4 te

Geadviseerd besluit

Afgeven van de 'verklaring van geen bedenkingen' om de omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum te kunnen verlenen, uiteraard na sloop van de bestaande opstallen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van het pand aan de Kerkweg 4 te Heelsum heeft ons gevraagd om in te stemmen met het planologisch mogelijk maken van de bouw van een appartementencomplex met acht eenheden. Op dit moment staat er een gebouw dat lang dienst deed als kroeg met wonen op de verdieping. De kroeg is enige jaren geleden gesloten.



Fragment situatie 2016

Het plan voorziet in de bouw van een complex met acht koopappartementen (prijsklasse tussen 145.000-185.000 von of een vergelijkbare huurprijs) op de plek waar een voormalig café staat. Het complex bestaat uit twee lagen in een architectuur die aansluit op de belendende panden aan de Kerkweg. Alle acht appartementen krijgen twee slaapkamers en hebben een oppervlakte van gemiddeld ca. 75 m².

Reeds in 2006 waren er de eerste ideeën voor sloop en nieuwbouw van het pand aan de Kerkweg 4 te Heelsum. Bij deze eerste plannen werd ook het pand op de hoek van de Utrechtseweg met de Kerkweg betrokken.

Het eerste formele besluit over deze locatie was op 20 juni van dat jaar toen het toenmalige college instemde met het opstarten van een procedure. Destijds was dat nog een zogenaamde artikel 19, lid 2 procedure die ondertussen niet meer bestaat. Op basis van dit besluit is de architect verder gegaan met het uitwerken van de plannen. Op 19 november 2007 besloot het toenmalige college om het schetsplan voor te leggen aan de commissie 'leefomgeving'. Tijdens de vergadering van 15 januari 2008 werden er door een aantal partijen opmerkingen gemaakt over met name de massaliteit van het pand op de hoek van de Utrechtseweg met de Kerkweg (derde bouwlaag). Met deze opmerkingen is de toenmalige ontwikkelaar verder gegaan en werd het hier intern opgepakt als een project. In 2010 werd de stekker eruit gehaald toen de crisis vol de kop opstak en de ontwikkelaar failliet ging.

Zijn compagnon meldde zich eind 2014 weer bij ons. Hij was ondertussen eigenaar geworden van het voormalige café en een deel van de locatie waar het restaurant zich bevindt.

De tekeningen uit 2010 waren hierbij de basis om het plan voor wat betreft de locatie aan de Kerkweg 4 weer vlot te trekken.

Ondertussen was er het een en ander aan nieuw beleid vastgesteld. Verkeerstechnisch gold er ondertussen een nieuwe parkeernormering en moesten er twee parkeerplaatsen bij komen. Ook volkshuisvestelijk was er een probleem want het ontwerp van 2010 had geen lift. Hiermee was het complex niet levensloopbestendig en dat was een eis was uit de 'Nota Wonen 2014'.

Uiteindelijk is het de architect gelukt om de lift op te nemen in het ontwerp zonder veel concessies te hoeven doen aan het ontwerp en de massaliteit en zijn er twee extra parkeerplaatsen gevonden op het terrein.

Mocht het lukken met dit onderdeel van het originele plan dan zal de ontwikkelaar ook proberen het andere pand op de hoek van de Utrechtseweg met de Kerkweg te herontwikkelen.

Procedure

Omdat het project niet past in het geldende bestemmingsplan moet of een bestemmingsplanwijziging worden opgestart of met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat de ontwikkelaar al geruime tijd een concreet bouwplan heeft, heeft hij (in overleg met ons) gekozen voor een omgevingsvergunning. Dit is in de voorliggende situatie sneller dan een bestemmingsplanprocedure. Wij moeten beslissen op het verzoek dat is ingediend, te weten de omgevingsvergunning.

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum

Datum

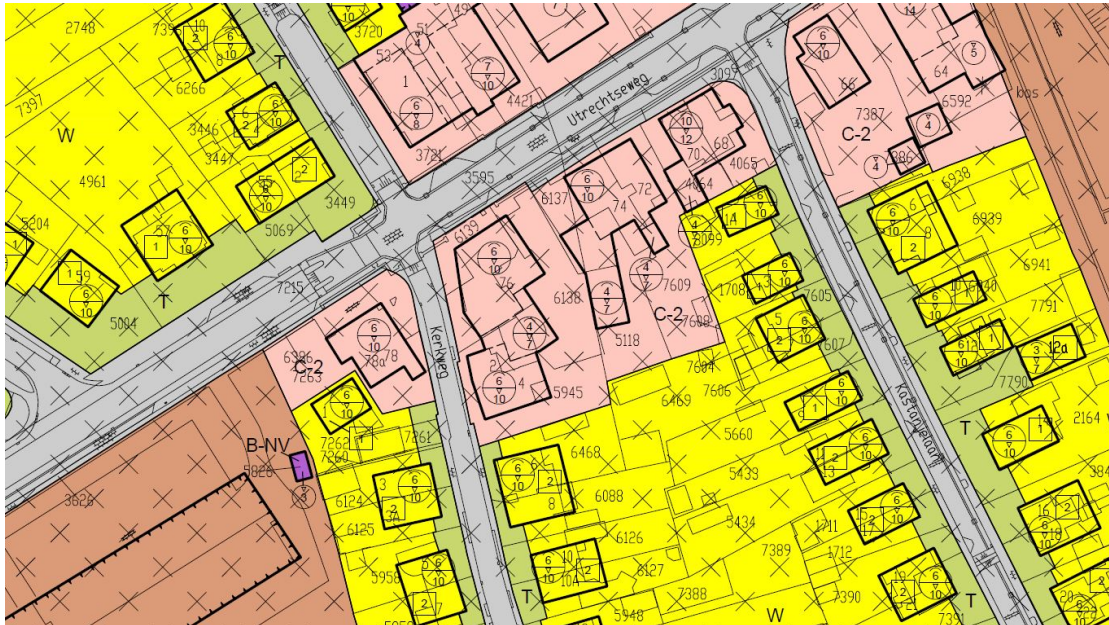
17 februari 2017

Kenmerk

2264

Pagina

2 van 6



Fragment vigerend bestemmingsplan

Op 31 december 2014 is namens de architect van het plan een aanvraag 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).

Kort samengevat houdt dit in dat het ontwerpbesluit (met bouwplan) inclusief ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder een zienswijze naar voren kon 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).

Vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 hebben de conceptvergunning en bijlagen als de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekeningen voor eenieder ter inzage gelegen. Ook is er op verzoek van de omwonenden op 26 januari 2017 een inloopavond georganiseerd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Deze procedure is overigens al eerder doorlopen voor aanleg van de 'passantensteiger' (vvgb in februari 2013) in het Ruimte voor de Rivierproject 'Doorwerthse waarden', nabij kasteel Doorwerth en voor het project Utrechtseweg 123 te Renkum (vvgb in maart 2011). Ook de procedure ten behoeve van de bouw van het Esso tankstation aan de A12 naar aanleiding van de verbreding van deze weg is op deze manier gevoerd.

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum

Datum

17 februari 2017

Kenmerk

2264

Pagina

3 van 6

Beoogd effect

Het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met acht eenheden.

Kader

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

Argumenten

Zoals hierboven al is opgemerkt heeft deze ontwikkeling een lange start gehad en zijn de plannen, met uitzondering van het toevoegen van de lift, vrijwel ongewijzigd gebleven.

Het pand had lange tijd de functie van café. Het café had een niet zo'n geweldige naam in de buurt. Op dit moment staat het pand al enige jaren leeg en beginnen het gebouw en de buitenruimte te verloederen.

De Kerkweg is een overwegende woonstraat met grondgebonden woningen van twee lagen met kap. Gezien de ontwikkelingen in Heelsum is het niet logisch om hier de continuering van de centrumfunctie te eisen. Het toevoegen van een woongebouw, dat qua architectuur en goot- en nokhoogte aansluit op de belendende gebouwen, is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien een goede invulling.

Parkeren is geregeld in het ontwerp. De woonadviescommissie Renkum (Wac) heeft een aantal aanbevelingen gedaan en die zijn verwerkt door de ontwikkelaar. De welstandscommissie destijds alsook de huidige commissie Ruimtelijke Kwaliteit kunnen instemmen met het ontwerp (mits uitgevoerd met keramische dakpannen).



Gevelbeelden Kerkweg (Architect Frank van Haarlem B.N.A.)

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum

Datum

17 februari 2017

Kenmerk

2264

Pagina

4 van 6

Kantttekeningen

Geen

Draagvlak

Plannen voor deze locatie zijn er sinds 2006. De buurt is dus al lang bekend met plannen. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen in het pand heeft de ontwikkelaar een aantal vleermuiskasten in de buurt laten plaatsen als vervangende verblijfplaats. Tijdens deze werkzaamheden werd hem meermaals gevraagd wanneer hij gaat beginnen met zijn plannen.

Het ontwerpbesluit, inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, tezamen met alle relevante stukken als de ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen, hebben vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Ook is er op verzoek van de omwonenden op 26 januari 2017 een inloopavond georganiseerd.

Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan lijkt hiermee op instemming vanuit de buurt te kunnen rekenen.

Wel zal er, als een resultante van de inloopavond maar separaat aan dit proces, binnenkort gesproken worden met een afvaardiging vanuit de buurt over de verkeerssituatie op de hoek van de Kerkweg met de Utrechtseweg.

Aanpak/Uitvoering

Na uw besluit tot afgifte van de verklaring van geen bezwaar wordt de omgevingsvergunning door het college verleend.

Communicatie

De ontwerpvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is bekend gemaakt in de 'Hoog en Laag', 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. In plaats van de Hoog en Laag zal dat dan in de 'Rijn en Veluwe' zijn.

Financiële consequenties

Geen. 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 ontwikkelaar zullen zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het projectbesluit in werking is getreden.

Juridische consequenties

Tegen de verleende vergunning 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.

WMO-aspecten

Met het initiatief komt er een levensloopbestendig appartementencomplex met acht eenheden. Door de levensloopbestendigheid is het pand geschikt voor de doelgroep ouderen die hier lang zelfstandig zou kunnen wonen. Overigens is het complex evenzo geschikt voor jongeren en jonge gezinnen.

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum

Datum

17 februari 2017

Kenmerk

2264

Pagina

5 van 6

Gezondheid

Het initiatief voorziet in de bouw van een complex met acht appartementen. Het komt in de plaats van een oud en slecht geïsoleerd pand met een aantal hokkerige appartementen op de verdieping. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een duidelijke verbetering op het gebied van gezondheid. Ook de aanwezigheid van een lift en daarmee de levensloopbestendigheid van dit pand maakt dat men hier lang zelfstandig kan blijven wonen. Ook dit is een positief gezondheidsaspect.

Duurzaamheid

De ambities voor duurzaam bouwen zoals deze verwoord zijn in het Groene Akkoord worden voor zover van toepassing geconcretiseerd in de overeenkomst met initiatiefnemer.

Uiteraard dient het nieuwe complex te voldoen aan de huidige EPC-waarde van 0,4 en zal in het kader van de Nota Wonen 2014 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te worden gehaald.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Alternatieven

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

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen aan de Kerkweg 4 te Heelsum

Datum

17 februari 2017

Kenmerk

2264

Pagina

6 van 6