



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

2025-005296

Raad d.d.

28-05-2025

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

A.(Arjen) Ruiter

Datum

2 april 2025

Onderwerp

**Positief 'bindend advies' afgeven voor
vergunning tweede bedrijfswoning
Renkumseheide 3 in Renkum**

Geadviseerd besluit

Positief 'bindend advies' afgeven voor omgevingsvergunning tweede bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum.

Toelichting op beslispunten

Samenvatting

Er is op 7 november 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd om bij het agrarische bedrijf aan de Renkumseheide 3 in Renkum een tweede bedrijfswoning te realiseren. Deze is voorzien naast en ten zuiden van Renkumseheide 3 (tussen Renkumseheide 1 en 3).

De beoogde locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Ter plaatse geldt een bouwvlak die geheel bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning (dienstwoning). In het bouwvlak is al een bedrijfswoning aanwezig, te weten Renkumseheide 3.

Het voorgenomen plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan, omdat een tweede bedrijfswoning niet is toegestaan. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan betreft de aanvraag een BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit) waarbij u, omdat de locatie buiten de bebouwde kom ligt, bevoegd bent om hierover 'bindend advies' te geven aan het college. U wordt voorgesteld om aan de vergunning voor de tweede bedrijfswoning mee te werken door een positief 'bindend advies' af te geven zodat het college daarna de aangevraagde omgevingsvergunning kan verlenen.

Aanleiding

Aan de Renkumseheide 3 is het agrarische bedrijf van de familie Tinssen gevestigd (Jonkershoeve). Het betreft een paardenhouderij. Het gaat daarbij om een pensionstalling en een paardenfokkerij. In mindere mate is ook een grondverzet- en bosbouwbedrijf onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemers hebben het voornemen om zich te richten op het voortbestaan van de paardenhouderij en de verdere ontwikkeling daarvan, mede ten behoeve van het recreatief paard rijden op de Renkumseheide. De initiatiefnemers, de ouders Tinssen en hun beide zoons

zetten zich hiervoor in. Gezien de arbeidsintensieve verzorging van de paarden, de veiligheid, houden van toezicht en de continuïteit van het familiebedrijf, is (voldoende) huisvesting op het terrein noodzakelijk. De familie Tinssen bereidt zich voor op een generatieoverdracht, waarbij de zoons hun eigen bedrijfswoningen willen bewonen en het bedrijf voortzetten. Hiertoe zal er een extra bedrijfswoning moeten worden toegevoegd voor (een van de zoons van) de familie Tinssen. Op het terrein en in het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is voldoende ruimte aanwezig om deze woning te bouwen. Deze komt in de rij van bestaande woningen aan de Renkumseheide (1, 3 en 5). Waarbij Renkumseheide 1 en 5 gewone woningen zijn en Renkumseheide 3 een bedrijfswoning.



Afbeelding 1: De Renkumseheide met rechts no 1 en links no 3 en no 5. Daarachter de paardenhouderij. Tussen 1 en 3 wordt beoogd een woning toe te voegen. De locatie van de nieuwe bedrijfswoning is met een cirkel aangegeven (bron: Vision10).



Afbeelding 2: Links onder ligt het dorp Renkum en rechts boven Jonkershoeve aan de Renkumseheide. Er tussen ligt de golbaan. De paardenhouderij Jonkershoeve staat in de cirkel (bron: Google Maps).

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

2 april 2025

Kenmerk

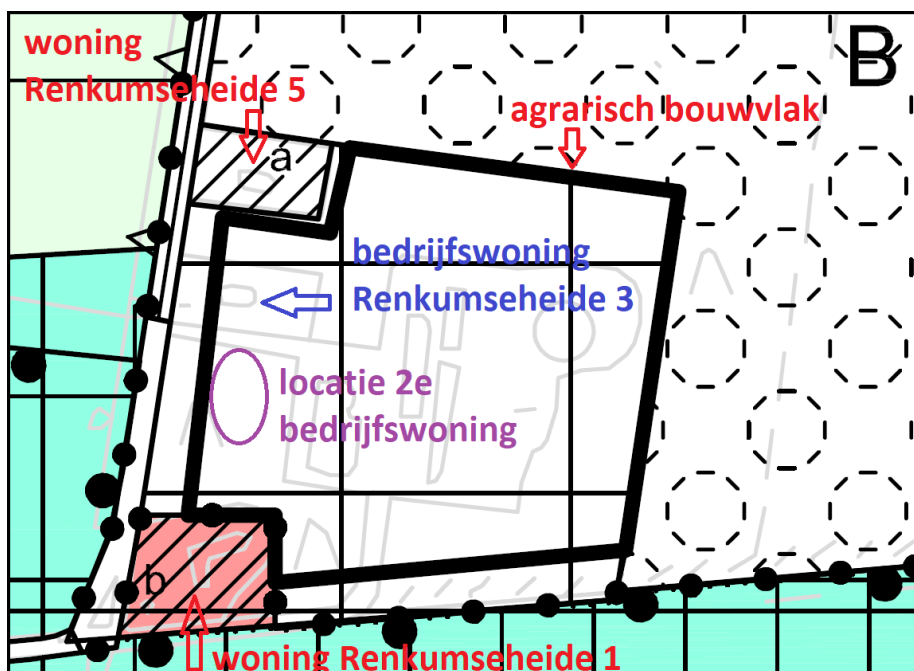
2025-005296

Pagina

2 van 8



Afbeelding 3: Luchtfoto met locaties (bedrijfs)woningen en geplande nieuwe bedrijfswoning aan de Renkumseheide (bron: Vision10).



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Met de zwarte dikke lijn is het bouwvlak aangegeven van het agrarische bedrijf. Met de paarse cirkel is globaal de locatie aangegeven van de nieuwe bedrijfswoning.

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

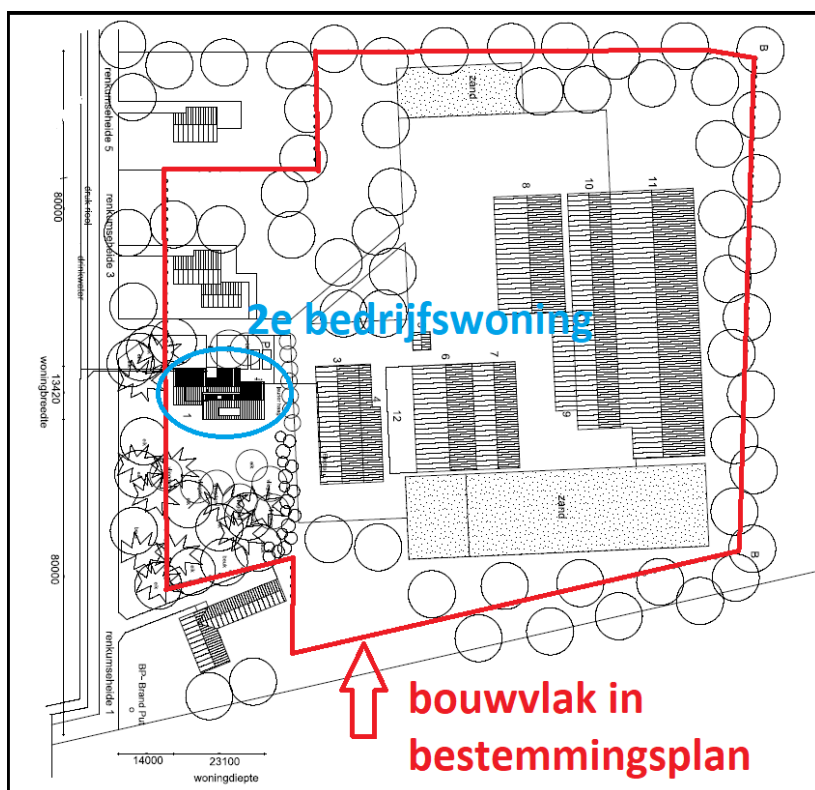
2 april 2025

Kenmerk

2025-005296

Pagina

3 van 8



Afbeelding 5: situatietekening nieuwe bedrijfswoningen bestaande bebouwing. Met rode lijn is het bouwvlak van het bestemmingsplan aangegeven. (bron: situatietekening Architect ir. Dolf Messnig; tekening bewerkt door gemeente)

Intaketafel

Het bouwplan is eerder behandeld tijdens de 'intaketafel categorie 3' op 5 februari 2023. Tijdens het overleg Intaketafel is het initiatief integraal getoetst op de kansrijkheid, aan de hand van ons beleid. Het initiatief is als kansrijk bestempeld door de intaketafel met het vigerende beleid van dat moment.

De locatie van de Renkumseheide ligt in het buitengebied. Het toevoegen van een extra (bedrijfs)woning past binnen de Omgevingsvisie Renkum 2040. Bovendien past de realisatie van één woning ten tijde van de intaketafel binnen het gestelde in de Nota Wonen 2019 van de gemeente Renkum. Met name speerpunt 2) inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw, speerpunt 4) wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen) en speerpunt 6) duurzaamheid en klimaat. In vergelijkbare zin past dit ook in het nieuwe Programma Wonen 2024-2028.

Onderzoeken

Voor een goede basis voor de ontwikkeling van de locatie is het essentieel om onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken vormen samen met de ontwerpwerkzaamheden de basis voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals o.a. een Boom Effect Analyse (BEA), boominventarisatie, Quicksan flora- en fauna onderzoek, advies VGGM-bep. Verantwoording groepsrisico, bodemonderzoek, stikstofdepositie onderzoek, explosieven projectplan/vooronderzoek, overleg provincie en participatie bij omwonenden. De uitkomst van deze onderzoeken geven geen aanleiding om de planvorming op deze locatie stop te zetten. Zie het document "Landgoed Jonkershoeve Motivering Bopa - Tweede bedrijfswoning".

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

2 april 2025

Kenmerk

2025-005296

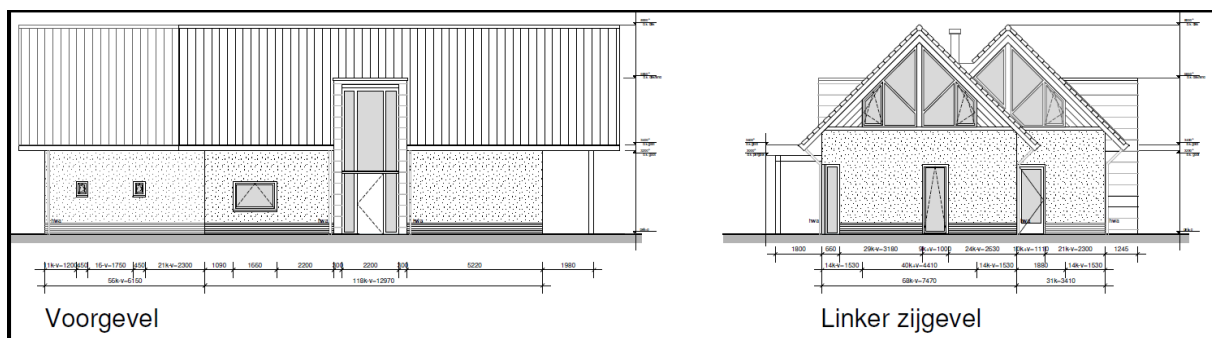
Pagina

4 van 8

Toekomstige situatie

Op Landgoed Jonkershoeve (Renkumseheide) wordt een karakteristieke boswoning (enigszins in bouwvorm vergelijkbaar met de bestaande bedrijfswoning) als bedrijfswoning gerealiseerd met een overkapte veranda, strategisch geplaatst langs de entree naar de pensionstal. De bedrijfswoning ligt in een natuurlijk vormgegeven bostuin en fungeert als een blikvanger voor passanten, terwijl het zicht op de pensionstal wordt verzacht.

In plaats van het ter plaatse toegestane volledig met bedrijfsgebouwen volbouwen van deze locatie bebouwing, wordt een bedrijfswoning met bijbehorende tuin langs de rand van het terrein geplaatst. Dit zorgt voor een betere landschappelijke aansluiting op de Renkumseheide. Een beukenhaag en een bostuin aan de weg verbeteren de esthetiek en verminderen de zichtbaarheid van de pensionstallen. De bedrijfsgebouwen, die momenteel als paardenstallen worden gebruikt, blijven functioneel, maar missen de uitstraling van een paardenhoeve. Door de bouw van een passende woning voor de zoon van de familie Tinssen met een natuurlijke uitstraling – waaronder houten elementen en een zadeldak – wordt het zicht op de bedrijfsgebouwen verbeterd.



Afbeelding 6: Aanzicht nieuwe bedrijfswoning (bron: bouwtekening Architect ir. Dolf Messnig).

Beoogd effect

Met het afgeven van een positief 'bindend advies' kan het college de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen. Daarna kan de woning gebouwd worden.

Kader

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning met een BOPA nodig om de woning te kunnen bouwen. U heeft in december 2023 de 'Lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie' vastgesteld. Daarin is opgenomen in welke situaties u bevoegd bent om een 'bindend advies' te geven over ingediende aanvragen omgevingsvergunningen. Op dit initiatief is 'bindend advies' van toepassing. In uw 'bindend advies' dient u uitsluitend te beoordelen of met deze vergunning voldaan wordt aan het principe van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), voorheen was dit een 'goede ruimtelijke ordening'. Nadat u een positief 'bindend advies' heeft afgegeven kan het college de aangevraagde omgevingsvergunning kan verlenen.

Op deze omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing en niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure, mede, omdat niet voldaan wordt aan beide criteria voor een uitgebreide procedure, namelijk:

- er aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn te verwachten, en;
- er bedenkingen van verschillende belanghebbenden zijn te verwachten.

Beide onderdelen zijn op (voorhand) niet van toepassing.

Dit houdt in dat in beginsel binnen 14 weken (8 + 6 weken) besloten moet worden op de aanvraag (waarbij er geen fatale termijnen gelden). Die termijn is in overleg met de aanvrager nog opgeschort tot vlak na uw besluit.

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

Kenmerk

Pagina

2 april 2025

2025-005296

5 van 8

Argumenten

U wordt, mede op basis van hetgeen in dit voorstel en hierna is beschreven, voorgesteld om aan de vergunning voor de tweede bedrijfswoning mee te werken door een positief 'bindend advies' af te geven zodat het college daarna de aangevraagde omgevingsvergunning kan verlenen.

- A. De locatie kan reeds voor 100% bebouwd worden met bedrijfsbebouwing met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Door in plaats daarvan langs de rand een lage bedrijfswoning (van één bouwlaag met kap) met een bouwhoogte van 8 meter te bouwen met bijbehorende tuin ontstaat een landschappelijk betere aansluiting op de Renkumseheide.
- B. Het voorgestelde plan langs de weg zal het zicht veel vriendelijker maken hetgeen de locatie ten goede zal komen en het zicht op de pensionstallen zal minder zijn als hier de woning en een bostuin gerealiseerd worden.
- C. Met de realisatie van de tweede bedrijfsbebouwing ontstaat continuïteit voor het agrarische bedrijf en is de toekomst gewaarborgd van deze arbeidsintensieve paardenhouderij en pensionstalling.

Voor uitgebreidere uitleg en argumenten ook in relatie tot de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' wordt verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel ('Extra uitleg bij onderdeel 'Argumenten').

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

De initiatiefnemers hebben de plannen voor de nieuwe bedrijfswoning tussen de woningen Renkumseheide 1 en Renkumseheide 3 in 17 september 2024 en 24 oktober 2024 met de omwonenden besproken. De bewoners van de omliggende woningen met de nummers 1, 3, 5, 6 en 8 aan de Renkumseheide zijn afzonderlijk benaderd. Alle omwonenden waren tevreden over het feit dat ze al zo vroeg bij de planvorming werden betrokken. Ze zijn ook allen enthousiast over de gepresenteerde plannen en zien geen bezwaren voor de toekomstige realisatie van de (bedrijfs)woning.

Aanpak/Uitvoering – Juridische consequenties

Het college is onder de Omgevingswet bevoegd om te besluiten op een aangevraagde omgevingsvergunning. Echter u bent in deze situatie bevoegd en verplicht om 'bindend advies' (positief of negatief) af te geven op deze een ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Pas daarna kan de omgevingsvergunning verleend worden door het college (bij een positief afgegeven 'bindend advies'). Tegen de verleende omgevingsvergunning kan (zoals tegen elke omgevingsvergunning waarvoor de reguliere procedure van toepassing is) vervolgens door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

Communicatie

Er is al gecommuniceerd met de omgeving, zie hiervoor onder het kopje "draagvlak". De initiatiefnemer zal er voor zorg dragen dat er rondom het raadsbesluit adequaat gecommuniceerd zal worden richting omwonenden en belanghebbenden. De verleende omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt op www.overheid.nl en op onze website en de gemeentepagina in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe'

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

Kenmerk

Pagina

2 april 2025

2025-005296

6 van 8

Financiële consequenties

Geen nadelige. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning door en inwoner. Daarvoor gelden bouwleges en leges voor het doorlopen van de BOPA-procedure.

WMO-aspecten

De bedrijfswoning zal gebouwd worden conform de geldende eisen.

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

De woning zal conform regelgeving bijna energie neutraal gebouwd worden. De energie voorziening is met elektriciteit, opgewekt met zonnecollectoren die op de paardenstallen aanwezig zijn. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. Ook tijdens de bouw wordt (zoveel mogelijk) gebruik gemaakt van elektrische hulpmiddelen en voertuigen. De bouwmaterialen zullen conform de circulaire impactladder voor 10% uit circulair materiaalgebruik bestaan.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen hele reële. Uiteraard kunt u besluiten niet mee te willen werken aan deze tweede bedrijfswoning door een 'negatief 'bindend advies' af te geven. Maar dat dient u dan wel tegelijkertijd te onderbouwen op basis van het dan, volgens u, niet voldoen aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Globale doelen

Dit plan doet een bijdrage aan de volgende globale doelen:

Globale doel 08 - eerlijk werk en economische groei

De pensionstalling met de bedrijfswoning(en) en het agrarisch bedrijf bieden werkgelegenheid en economische stabiliteit binnen de familie.

Globale doel 11 - Duurzame steden en gemeenschappen

Het behoud van het landgoed en de integratie met de natuurlijke omgeving dragen bij aan een duurzame leefomgeving en cultureel erfgoed.

Globale doel 15 - leven op het land

Het respecteren van het gebied, de inrichting met natuurlijke elementen helpen bij natuurbehoud en biodiversiteit.



Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

2 april 2025

Kenmerk

2025-005296

Pagina

7 van 8

Bijlagen:

1. Motivering Bopa 'Landgoed Jonkershoeve (08-11-2024);
2. Situatietekening bestaande situatie;
3. Situatietekening nieuwe situatie;
4. Bouwtekening aanzichten gevels;
5. 'Extra uitleg bij onderdeel 'Argumenten'';
6. Concept-raadsbesluit.

Onderwerp

Positief 'bindend advies' afgeven voor vergunning 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 in Renkum

Datum

2 april 2025

Kenmerk

2025-005296

Pagina

8 van 8