



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer

- Inboeknummer: 130277
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.
24 september 2014

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
26 juni 2014

Onderwerp
**Stedenbouwkundig ontwerp +
kaderstelling project Stenenkruis**

Geadviseerd besluit

1. De kaderstelling uit februari 2009 voor de woningbouwontwikkeling gewijzigd en aangevuld vaststellen.
2. Bijgevoegd rapport Stedenbouwkundig plan met voorkeursmodel 1 vaststellen.
3. De hindercirkel van de veehouderij terugbrengen van 100 naar 50 meter.

Samenvatting

Geschiedenis project

De heer Willemsen (initiatiefnemer), eigenaar van perceel nr. 9051, gelegen achter Stenenkruis nr. 16 in Oosterbeek (kaart bijlage 1), heeft sinds 1994 de wens woningen te mogen bouwen op het perceel. In 1998 is in de commissie Personeel en Ruimtelijke Ordening ingestemd met een onderzoek om bebouwing hier mogelijk te maken.

De ingediende plannen waren positief ontvangen door partijen. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor advies ingediend bij de provincie in 2003. De provincie heeft toen aangegeven dat op die plek niet gebouwd kon worden in verband met een hindercirkel van 100 meter van het agrarische bedrijf (veehouderij) van de firma Bongers.

Tijdens de raadsvergadering van 25 februari 2009 zijn ruimtelijke kaders en diverse stedenbouwkundige schetsen van het perceel besproken. De kaders zijn gewijzigd vastgesteld met een duidelijk signaal om de milieukundige zaken zorgvuldiger te onderzoeken. Er is geen keuze gemaakt tussen de stedenbouwkundige schetsen.

Milieuwetgeving

In 2012 was wel zicht op een verandering in de milieuwetgeving waardoor de gemeente op deze locatie de hindercirkel voor de veehouderij terug kan brengen van 100 meter naar 50 meter. Echter zolang deze verandering in de milieuwetgeving niet was doorgevoerd, was

woningbouw op het perceel geen optie. Het project heeft in deze periode daarom stil gelegen.

Op 1 januari 2013 is de aangepaste wetbundel Activiteitenbesluit Milieubeheer in werking getreden. Hiermee is onder andere besloten dat het Besluit Landbouw onderdeel uitmaakt van het Activiteitenbesluit. Dit houdt in dat melding plichtige bedrijven getoetst worden aan de wet Geurhinder en Veehouderij. Het agrarisch bedrijf van de firma Bongers is een dergelijk soort bedrijf. In de wet Geurhinder en Veehouderij is opgenomen dat de gemeente kan besluiten om de stankcirkel terug te brengen van 100 naar 50 meter als ook buiten een hindercirkel van 50 meter sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met deze aanpassing in de milieuwetgeving behoort woningbouw op het perceel van initiatiefnemer weer tot de mogelijkheden. Het project Stenenkruis is daarom vanaf 2013 weer opgepakt.

Ontwikkelingstraject

In augustus 2013 is het projectplan vastgesteld. Vervolgens heeft de intentieovereenkomst twee weken bij u ter inzage gelegen. Na het verwerken van uw opmerkingen en beantwoording van uw vragen is in oktober 2013 de intentie overeenkomst ondertekend door partijen. In de overeenkomst is onder andere afgesproken dat een stedenbouwkundig plan voorgelegd wordt aan de gemeenteraad als uit milieukundig onderzoek blijkt dat woningbouw op het perceel van initiatiefnemer mogelijk is.

In januari 2014 zijn de milieukundige onderzoeken afgerond. Hieruit bleek dat er ook sprake is van een goed woon en leefklimaat buiten een hindercirkel van 50 meter, dat de firma Bongers niet benadeeld wordt in de bedrijfsvoering door woningbouw, dat een woningbouwontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de school en dat de milieucontouren voor stank, stof en geluid voldoende ruimte op het perceel van de heer Willemsen overlaten voor de ontwikkeling van woningbouw. De verschillende onderzoeken liggen ter inzage bij de griffie.

Vervolgens is conform de intentie overeenkomst gewerkt aan een stedenbouwkundige invulling van het perceel van initiatiefnemer. Deze stedenbouwkundige invulling is getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

Inspraak

Op woensdagavond 30 april 2014 is een eerste bewonersbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het eerste stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Door de aanwezigen werd positief gereageerd op het plan en zijn enkele kritische vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Omwonenden reageerden vooral positief op het feit dat de speeltuin aan het Stenenkruis behouden blijft.

Op woensdagavond 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.

De verslagen en presentaties van de bewonersavonden liggen ter inzage bij de griffie.

Stedenbouwkundige uitwerking

Conform de intentieovereenkomst en de kaders uit 2009 is een stedenbouwkundig plan geschreven. Bij het opstellen van het plan is gekeken naar verschillende inrichtingsmogelijkheden. Twee verschillende modellen komen naar voren uit de studie in het stedenbouwkundig plan (blz. 32).

De opzet voor woningbouw verschilt niet in de twee modellen. De ontsluiting en de verkeersinrichting wel.

Beide modellen zijn voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Woon Advies Commissie. Beide commissies zijn positief over het stedenbouwkundig programma en hebben aanvullende suggesties gedaan voor het vervolgtraject. De adviezen van de commissies liggen ter inzage bij de griffie.

In bijlage 2 van dit voorstel treft u dit stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan aan. Dit plan geeft een goed beeld van het project en biedt een voorkeursmodel (model 1) aan.

Wijziging/ aanvulling kaderstelling 25 februari 2009

Aan de hand van voorkeursmodel 1 uit de stedenbouwkundige uitwerking wordt de kaderstelling uit 2009 aangevuld. Daarnaast zijn wij in dit traject vanaf 2013 een aantal zaken tegen gekomen die zorgen voor een wijziging in de kaderstelling van 2009.

Hieronder worden de kaders zoals deze zijn vastgesteld door u op 25 februari 2009 weergegeven. In het cursief onder elk kader wordt voorgesteld hoe dit kader te wijzigen, laten staan of verwijderen. Vervolgens wordt een aanvulling van de kaders voorgesteld.

1. Voor het opstellen van een bestemmingsplan moeten alle relevante onderzoeken worden gedaan, om aan te tonen dat het plan qua ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd.
Dit kader laten staan.
2. De geldende gemeentelijke beleidskaders voor wonen en bouwen (o.a. KAN-normering), duurzaam bouwen, welstand, parkeernormering, waterhuishouding e.d. zijn van toepassing.
KAN-normering bestaat niet meer en in plaats van een Welstand hebben wij nu een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Dit kader wel laten staan maar de verwoording aanpassen: De geldende relevante ruimtelijke gemeentelijke beleidskaders voor wonen en bouwen zijn van toepassing.

3. Voor deze locatie geldt tevens:
 - De bomenrij ten zuiden van de gymzaal moet in het plan worden ingepast;
In beide plannen is dit het geval. Dit kader laten staan.
 - Zo mogelijk een fruitboom aan de rand van het speelveld inpassen;
Dit betreft de perenboom bij het speelveld. Dit kader laten staan.
 - Zichtlijnen op de boerderij en het achterliggende uiterwaarden kunnen het plan een meerwaarde geven;
De zichtlijnen blijven onaangetast. Dit kader laten staan.
 - Bebouwing mag hooguit twee hoog zijn met/ zonder kap;
Dit kader laten staan.
 - (woon) bebouwing moet overal op minimaal 25 meter afstand van de perceelgrens van het agrarisch bedrijf Bongers blijven, tenzij publiekrechtelijk de huidige locatie van de kuilen wordt vastgelegd;
Een uitbreiding van de bestaande kuilvoerplaten is niet mogelijk aangezien de werkelijke hindercirkel vanaf de kuilvoerplaten al een overlap heeft met omliggende woningen. In het milieukundig onderzoek is daarom de hindercirkel bepaald vanaf de huidige ligging van de kuilvoerplaten. Dit kader laten vervallen.
 - Het speelveld langs het Stenenkruis dient te worden gehandhaafd langs het Stenenkruis (i.v.m. sociale controle);
Het speelveld langs het Stenenkruis blijft. Dit kader laten staan.
4. De ontwikkeling mag (op termijn) geen belemmering vormen voor de doorontwikkeling binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden van de gymzaal tot een mogelijke sportzaal. Voor een volgende plan fase in gang wordt gezet dient er eenduidigheid te bestaan omtrent de bestaande jurisprudentie betreffende de reikwijdte van hindercirkels rondom gymzalen dan wel sportzalen.
Vooralsnog zijn er geen initiatieven voor het omzetten van de gymzaal in een sportzaal. In de nabije toekomst is dit ook geen wens van de gemeente of de school. Wij stellen daarom voor om dit kader te laten vervallen.
5. In het kader dat geschetst wordt in de notitie aan het einde van dit document zal parallel aan het op te stellen bestemmingsplan, worden voorgesteld de voorziene ontwikkeling met betrekking tot de sportzaal als bestemmingsplanwijziging mee te nemen.
Het document waarnaar gerefereerd wordt is het raadsvoorstel uit 2009. Destijds werd gedacht aan een uitbreiding van de school op de locatie van de huidige gymzaal. Gezien de huidige ontwikkelingen voor de school stellen wij voor om de twee projecten als twee afzonderlijke projecten te benaderen en dit kader te laten vervallen.
6. De ontwikkeling mag de bedrijfsvoering bij de firma Bongers niet negatief beïnvloeden.

Het milieukundig onderzoek wijst uit dat dit niet het geval is. Kader laten staan.

7. De ontwikkelingsmodellen moeten voor de gemeente minimaal budget neutraal zijn. *Een bedrag van € 32.137,20 is van het project afgeboekt in de najaarsnota 2013. Dit zijn kosten die gemaakt zijn in het traject waarbij de opzet was dat de gemeente ook gronden inbracht in dit project, namelijk de locatie van het speelterrein. Gezien de grote weerstand tegen woningbouwontwikkeling op het speelterrein door omwonenden maken deze gronden geen deel meer uit van het project. Over het verhalen van deze kosten zijn destijds geen afspraken gemaakt met initiatiefnemer. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente.*
Bij de nieuwe start van het project begin 2013 is afgesproken (vastgelegd in de intentie overeenkomst) dat alle kosten voor de ontwikkeling vanaf dat moment voor rekening van de initiatiefnemer komen. Kader laten staan.
8. Voor deze ontwikkeling moet een (beperkt) beeldkwaliteit plan worden opgesteld dat samen met het definitief bestemmingsplan zal worden vastgesteld.
Bijgaand treft u het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan aan.
Kader wijzigen in: Het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan vormen het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
9. De woningen en tuinen dienen zoveel als mogelijk op het zuiden te zijn georiënteerd.
In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden. Kader laten staan.
10. Het voorgenomen plan dient een zinvol stedenbouwkundig geheel te vormen met de bestaande omgeving en een zinvolle opening te laten voor evt. verdere stedenbouwkundige ontwikkeling in de toekomst.
In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden. Het alternatieve plan (model 2) biedt een beperkte opening voor een aansluiting van een toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling. Een mogelijke ontsluiting voor een toekomstige ontwikkeling op het terrein van firma Bongers zou kunnen via de Benedendorpsweg.
Kader wijzigen in: Het voorgenomen plan dient een zinvol stedenbouwkundig geheel te vormen met de bestaande omgeving.

Deze bestaande kaders aanvullen met het volgende:

11. Maximaal aantal woningen 7;
12. Maximale nokhoogte van 7 meter;
13. Woningbouwprogramma van 1 vrijstaande vrije segmentwoning en maximaal 6 woningen in het middensegment;
14. De woningen in het middensegment hebben een volume van 450 tot 550 m³;

15. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR berekening, het actuele verplichte cijfer opnemen in de samenwerkingsovereenkomst;
16. Levensloopbestendig bouwen conform actueel gemeentelijk beleid.

Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan vast te stellen ontstaat de basis waarop het bestemmingsplan aangepast kan worden. U stemt dan in met de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van initiatiefnemer.

Het college start dan met de voorbereidingen voor het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure.

Door een kaderstelling vast te stellen kunt u invloed uitoefenen op afspraken die voor de uitvoering van het woningbouwplan van belang zijn. Een voorbeeld hiervan is duurzaam bouwen. Deze kaderstelling nemen wij mee bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst en het voorlopig ontwerp bestemmingsplan.

Kader

Op de regionale woningbouwplanning is dit project opgenomen als te realiseren project voor 2020. Dit model wordt nu omgezet naar een zogenaamde "stoplichtenmodel" (zie nota Wonen). In dit nieuwe model is dit project ook opgenomen en opnieuw afgestemd op regionaal niveau.

In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente "De juiste woning op de juiste plek". In Oosterbeek staan vooral veel vrije sector woningen. De gemeente wil het accent in Oosterbeek leggen op de andere type woningen en dan met name middeninkomens en het sociale huursegment.

Dit besluit is conform de afspraken die vastgesteld zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek project management RO-projecten 2012.

Argumenten

1. De kaderstelling uit februari 2009 voor de woningbouwontwikkeling gewijzigd en aangevuld vaststellen.

Deze kaderstelling biedt u de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouw. Uit het bericht van Spitman makelaars blijkt dat de ontwikkeling in Oosterbeek van dit type woning op deze plek in deze markt haalbaar is. Daarmee sluit dit woningbouwprogramma aan op de Nota Wonen. Het bericht van Spitman makelaars ligt ter inzage bij de griffie.

2. Bijgevoegd rapport Stedenbouwkundig plan met voorkeursmodel 1 vaststellen. Tijdens de bewonersavond op 18 juni 2014 is door aanwezigen de voorkeur uitgesproken voor deze variant. De voorkeur voor model 1 is daarnaast ook uitgesproken door de Woon

Advies Commissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Model 2 voldoet ook aan alle gemeentelijke beleidskaders. Op beide varianten is positief gereageerd door omwonenden.

Voordat het traject voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet kan worden moeten de ruimtelijke kaders en een stedenbouwkundig plan vastgesteld worden door de raad. Dit is conform de Methodiek project management RO-projecten 2012.

3. De hindercirkel van de veehouderij terugbrengen van 100 naar 50 meter. De hindercirkel van de veehouderij moet terug gebracht worden naar 50 meter om woningbouw mogelijk te maken op het perceel van initiatiefnemer. Volgens de milieukundige onderzoeken is op het terrein sprake van een goed woon en leefklimaat. Daarmee voldoet de situatie aan de eis om de hindercirkel te mogen beperken van 100 meter naar 50 meter.

Kanttelingen

n.v.t.

Draagvlak

De stedenbouwkundige schetsen zijn tijdens twee bewonersavonden voorgelegd aan de omgeving. Tijdens de eerste avond op 30 april 2014 is positief door de omgeving gereageerd op de eerste stedenbouwkundige schets (model 1). Wel zijn tijdens die avond een aantal kritische vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Aan de hand van deze opmerkingen van aanwezige bewoners uit deze eerste bijeenkomst is model 2 ontwikkeld.

Tijdens de tweede avond op 18 juni 2014 is model 2 voorgelegd aan de aanwezige bewoners. Daarnaast is antwoord gegeven aan de vragen die gesteld zijn tijdens de eerste avond. De aanwezigen tijdens de avond hebben een voorkeur uitgesproken voor model 1.

De notulen van beide avonden liggen ter inzage bij de griffie.

Aanpak/Uitvoering

Als u beslist dat woningbouw mogelijk is op het perceel van initiatiefnemer rekening houdend met de kaderstelling dan kan gewerkt worden aan de voorbereidingen voor het in gang zetten van een gewijzigd bestemmingsplan.

In eerste instantie zullen wij met initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst opstellen. De overeenkomst wordt twee weken voor u ter inzage gelegd voordat deze ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een voorlopig ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van initiatiefnemer en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst. Dit houdt in dat het project budget neutraal is.

Juridische consequenties

n.v.t.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. Deze eis wordt conform de kaderstelling en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Duurzaamheid blijft een belangrijk kader voor de ontwikkeling van woningbouw. In de kaderstelling uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de kaderstelling en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Alternatieven

U kunt kiezen voor model 2. Dit model voldoet ook aan alle gemeentelijke randvoorwaarden. Bij het maken van deze keuze legt u de adviezen van de Woon Advies Commissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit naast u neer. Daarnaast geeft u geen gehoor aan de uitgesproken voorkeur van omwonenden tijdens de tweede bewonersbijeenkomst.