

Extra uitleg bij onderdeel 'Argumenten' van raadsvoorstel over afgeven bindend advies 2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 (2025-005296)

Extra uitleg bij 'Argumenten'

Ter plaatse van de geplande bedrijfswoning aan de Renkumseheide 3 ligt een agrarisch bouwvlak die geheel volgebouwd mag worden met hoge bedrijfsgebouwen. Er is ter plaatse dus een recht om te bouwen. Echter nu wil men geen bedrijfsgebouw maar een extra bedrijfswoning bouwen en gebruiken. Door de bouw van de extra bedrijfswoning ontstaat er terplaatse langs de Renkumseheide een lagere bebouwing dan al is toegestaan en ook ontstaat er nu een tuin rond die bedrijfswoning. Daardoor komt er ter plaatse geen hoge en gesloten wand aan bedrijfsbebouwing en blijft de locatie visueel meer open. Ook past de extra bedrijfsbebouwing ter plaatse beter in de feitelijke bebouwingssituatie en rooilijn van drie bestaande (bedrijfs)woningen aan de Renkumseheide aldaar.

Overigens zou de bestaande bedrijfswoning van Renkumseheide 3 gesloopt kunnen worden en ter plaatse van de nieuwe locatie herbouwd worden. Dus er kan op de locatie altijd al gebouwd worden, ook voor een bedrijfswoning. De huidige aanvraag voor een extra bedrijfswoning is dus enkel in strijd met het bestemmingsplan omdat nu de functie van een tweede bedrijfswoning wordt toegevoegd.

De 'Omgevingsvisie Renkum 2040' geeft (in o.a. hoofdstuk 4.6) aan dat *'de aanwezige ruimte en de kwaliteit en diversiteit van ons landschap belangrijke sterke punten van onze gemeente zijn. Dit betekent niet dat er nergens in het landschap nieuwe bebouwing of een nieuwe functie mogelijk is'*. Er is dus in beginsel nieuwe bebouwing mogelijk volgens de visie. Ook geeft de visie aan dat woningbouw in beperkte mate mogelijk is indien aan een aantal voorwaarden en spelregels wordt voldaan. Zo wordt vermeld dat *'ontwikkelingen maatwerk vergen en zo goed mogelijke landschappelijke inpassingen. Voor alle nieuwe bebouwing in het landschap gelden de voorwaarden dat:*

- *De aard, schaal, omvang en inpassing zorgvuldig af is gestemd op de plaatselijke, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten;*
- *De ontwikkeling gepaard gaat met compensatie in de vorm van natuurontwikkeling en/of landschapsherstel. We sluiten daarbij aan bij het provinciale beleid van de Groene ontwikkelingszone dan wel het Gelders Natuur Netwerk voor zover gelegen binnen deze zones;*
- *De bebouwing zoveel mogelijk natuurinclusief en architectonisch passend in het landschap is'.*

Vervolgens worden stappen genoemd:

- 1- *'Grootschalige nieuwe bebouwing is op onbebouwde of ongebruikte locaties in het landschap niet mogelijk. Er zijn dan ook alleen reeds bebouwde of gebruikte zoeklocaties woningbouw aangewezen in het landschap. Een functiewijziging met beperkte nieuwbouw is hier, slechts onder de voorwaarden genoemd bij punt 2, mogelijk.*
- 2- *Bij eventuele ontwikkelingen is het behouden en/of het versterken van beschermde natuurgebieden vanuit het rijk en de provincie, de Natura 2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk, bepalend. In deze gebieden vermijden we functies die een duidelijke negatieve invloed hebben op de natuur en biodiversiteit en waarbij geen compensatie mogelijk is. Hier is geen nieuwe bebouwing mogelijk op locaties waar nog geen planologische bouwrechten gelden, uitgezonderd zeer beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing of functies.*
- 3- *De Groene ontwikkelzones en de onbeschermde gebieden, met uitzondering van die delen gelegen in de (zie kaart pagina 12) als 'divers landschap: beekdalen' en 'divers landschap: uiterwaarden' aangeduide gebieden, kunnen dynamischer zijn en, naast functiewijzigingen van bestaande bebouwde locaties, ook op nog onbebouwde of ongebruikte locaties ruimte bieden aan bebouwing zoals recreatieve bebouwing, goed ingepaste woningen of maat-*

**Extra uitleg bij onderdeel 'Argumenten' van raadsvoorstel over afgeven bindend advies
2^e bedrijfswoning Renkumseheide 3 (2025-005296)**

schappelijke voorzieningen. Dit zijn de gebieden die tot de groene ontwikkelzone behoren of helemaal geen bescherming genieten. Voor gebieden binnen de groene ontwikkelzone is een aanvullende voorwaarde dat dit in lijn is met de Gelderse Omgevingsverordening en dus alléén mogelijk is als het aantoonbaar gepaard gaat met een per saldo substantiële versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied.'

Wordt het voorstel dus langs de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' gelegd dan zien we het volgende:

- Ad. 1. Het voorstel betreft dus nieuwbouw op een locatie die al volgebouwd kan worden met bedrijfsgebouwen. Het betreft hier dus een locatie, zoals genoemd in de visie, wat reeds bebouwd is dan wel waar reeds gebouwd kan worden. Daarnaast betreft de tweede bedrijfswoning niets anders dan een 'functiewijziging', zonder extra nieuwbouw (want die (nieuw)bouw is al toegestaan ter plaatse). Dus initiatief past in principe onder stap 1.
- Ad. 2. Het agrarische bedrijf met het bouwvlak ligt niet in Natura 2000 of Geldersch Natuur Netwerk (GNN). De locatie betreft dus een plek waar wel planologische bouwrechten gelden. Voor de extra bedrijfswoning hoeft dus geen uitbreiding plaats te vinden van die bestaande en reeds toegestane bebouwing of functies. Dus initiatief past in principe in stap 2.
- Ad. 3. Het agrarische bedrijf met bouwvlak ligt in de Groene Ontwikkelzone (GO) maar niet in 'beekdalen' of 'uiterwaarden' zoals genoemd in de visie. De locatie betreft dus een plek waar wel planologische bouwrechten gelden. Voor de extra bedrijfswoning hoeft dus geen uitbreiding plaats te vinden van die bestaande en reeds toegestane bebouwing of functies. Het betreft het toevoegen van een extra bedrijfswoning. Dit is in feite geen nieuw functie, want er is al een bedrijfswoning toegestaan. Er komt er slechts één bij. De visie laat hier functiewijziging toe (ook naar andere functies dan een bedrijfswoning). Dus past dit initiatief in stap 3. Omdat er geen sprake is van een functie die nog niet eerder is toegestaan is in beginsel ook geen natuurcompensatie nodig volgens het provinciale beleid voor GO. Desondanks laat initiatiefnemer wel enige compensatie / natuurherstel plaatsvinden ter plaatse. Overigens was natuurherstel sowieso niet nodig als er ter plaatse een bedrijfsgebouw zou worden geplaatst. Dus initiatief past in stap 3.