

Gemeente Renkum

Raadsbesluit

Kenmerk

41513

raadsbesluit 19 april 2017, nummer 6

Datum

19 april 2017

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan

'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' &

Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20'

De raad van de gemeente Renkum;
gezien het voorstel d.d. 7 maart 2017

Besluit

A. Bestemmingsplan

- 1- in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
- 2- het bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' gewijzigd en geamendeerd vast te stellen;
- 3- geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitplan

Het 'Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20' ongewijzigd vaststellen.

de griffier,

mr. J.I.M. (Joyce) le Comte

de voorzitter,

mr. H.L.M. (Hein) Bloemen



Gemeente Belangen

JLC

Amendement Bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'

De Raad van de Gemeente Renkum, in vergadering bijeen op woensdag 19 april 2017, behandelend het Bestemmingsplan geelkerkenkamp 18a-20, 2017:

Constaterende dat,

1. Het ontwerpbestemmingsplan als hoofddoel heeft de huidige agrarische bouwbestemming om te zetten in een woonbestemming;
2. Door het ontwerpbestemmingsplan de realisering van drie woningen mogelijk wordt, welke in combinatie met de te handhaven veldschuur en toegestane aan- en bijgebouwen maximale bouwvolumina kennen, waarvan de totaalsom het bestaande totale bouwvolume overschrijdt, maar onder het bestaande maximale toelaatbare bouwvolume (Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016) blijft;
3. Het bouwkundig ontwerp voor de te realiseren woningen een zodanig maatvoering kent dat op meerdere punten de aangeduide maximale footprint, goothoogte en/of nokhoogte niet bereikt worden;
4. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan grotere volumina gerealiseerd kunnen worden dan nu door de initiatiefnemer voorzien;
5. Voor de twee aan de Geelkerkenkamp te realiseren woningen als peil geldt het afgewerkte maaiveld bij de hoofentree na voltooiing van de bouw en voor de derde woning 29,50 m.+NAP;
6. Analoot aan de, de sedert 2013 vastgestelde, bestemmingsplannen ook in dit plan de mogelijkheid voor bedrijf of beroep aan huis vastgelegd wordt;
7. Ten hoogste 30% van het bestemmingsvlak, verminderd met de oppervlakte van het bouwvlak, bebouwd mag worden met 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', waaronder niet gerekend worden gebouwen, overkappingen, erf- en terreinscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden;
8. Een deel van de bestemming 'Tuin' voorzien is van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschapswaarde', waarmee aangesloten wordt op de aangrenzende gronden, gelegen in het Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap';
9. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' in het Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 in het afwegingskader voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het aanplanten of laten groeien van hagen deze perceelbegrenzend, bestaande uit inheemse soorten en ten hoogste 1 meter hoog mogen zijn (art.4.5.3.c);
10. Op de onder constatering 7. genoemde gronden een omgevingsvergunning vereist is voor het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden (art.4.5.1.b);
11. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan op basis van het gestelde in art.3.6.1.a het mogelijk maakt om, naast het plaatsen van een maximaal 2 meter hoge haag en drie bomen hoger dan 6 meter, bomen, struiken en ander beplanting tot 6 meter hoog te plaatsen,

Overwegende dat:

- a. Op basis van art. 4.4. bij een te verlenen omgevingsvergunning in maatvoering van zowel hoofdgebouwen, bij- en aanbouwen en overkappingen, alsmede de aantallen woningen per bouwvlak vergroot kunnen worden;
- b. Op basis van art.11. Burgemeester en Wethouders bij afgifte van een omgevingsvergunning de bevoegdheid hebben beperkt af te wijken van onder andere de in het bestemmingsplan vastgelegde maatvoering, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan o.a. het straat- en bebouwingsbeeld;

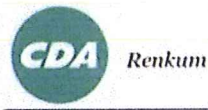


Gemeente
Belangen

- c. Het bouwkundig ontwerp een voldoende zekere maatvoering kent, waardoor de maximale maatvoering van het ontwerpbestemmingsplan te ruim bemeten is;
- d. Het terugbrengen van de maximale maatvoering in het bestemmingsplan tot die van het feitelijke ontwerp meer rechtszekerheid biedt voor omwonenden;
- e. De standaardtekst voor bedrijf en beroep aan huis voor de zuidelijke woning betekent – door het meetellen van de veldschuur – dat circa 350 m² van hoofdbouwmassa en/of bij- en aanbouwen ingericht kan worden voor bedrijfs- of beroepsuitoefening;
- f. De veldschuur primair bedoeld is voor stalling van werk- en voertuigen voor eigen gebruik en niet voor bedrijfs- of beroepsuitoefening;
- g. Het maximaal toegestane oppervlak voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, mede door de al geduide uitsluitingen, als bijzonder ruim bestempeld kan worden (ca. 330 m²);
- h. Voor de zuidelijke woning voor bij- en aanbouwen als uitgangspunt geldt de oppervlakte van het bestemmingsvlak, verminderd met het bouwvlak en de oppervlakte van de veldschuur, maar dat de veldschuur bij de vaststelling van het maximum aan gebouw, geen gebouw zijnde de veldschuur niet in mindering wordt gebracht;
- i. Bij een eerder vastgesteld bestemmingsplan (Balijeweg 14-14a, 2016) als bovengrens voor bouwwerken, geen gebouw zijnde 5% is aangehouden;
- j. De stapeling van afwijkingsregels, zoals verwoord in art. 4.4. en art 11. leidt tot een grote onzekerheid over omvang en aantal van de te realiseren woningen, waarvoor onvoldoende aanleiding lijkt te zijn;
- k. De randvoorwaarden voor de bestemming 'Tuin' voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschapswaarde' meer in overeenstemming moeten zijn met de randvoorwaarden, die vastgelegd zijn voor de aansluitende gronden, gelegen in het Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap',

Besluit:

- 1. De regels als volgt te wijzigen:
 - a. Aan art. 1.4. toe te voegen:
*..... waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum oppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen, **uitgezonderd de veldschuur (ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur' in de verbeelding** en aan- en uitbouwen (met dien verstande*)
 - b. Aan art. 1.5. toe te voegen:
*..... daarbij behorende bijgebouwen **met uitzondering van de veldschuur (ter plaats van de 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur' in de verbeelding** en aan- en uitbouwen (met dien verstande*)
 - c. Toe te voegen:
 - 1.30 boom van derde grootte:
boom met een eindhoogte tot 6 meter, bijvoorbeeld een appelboom of hazelaar.
 - 1.31 boom van eerste grootte:
boom met een eindhoogte van meer dan 12 meter, bijvoorbeeld een beuk, eik, kastanje of linde.;
 - d. 1.30 en verder te vernummen: 1.32 en verder;



Gemeente
Belangen

- e. Het gestelde onder 3.6.1.a:
het aanplanten / laten groeien en in stand houden van bomen, struiken en andere beplanting hoger dan 6 meter, uitgezonderd maximaal 3 bomen met een grotere hoogte, waarbij hagen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
te vervangen door:
het aanplanten / laten groeien en in stand houden van bomen, struiken en hagen, uitgezonderd maximaal 15 bomen van derde grootte, 3 bomen van eerste grootte en een haag, bestaande uit inheemse soorten op de
~~westelijke~~ *begrenzing van het bestemmingsvlak, niet hoger dan 2 meter;*
- f. Na art.3.6.1.a toe te voegen:
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.;
- g. In art. 4.2.3.d. het genoemde maximum percentage 30% te vervangen door ten hoogste 5% op basis van het bestemmingsvlak 'wonen', verminderd met de som van het oppervlak van het bouwvlak en indien van toepassing de veldschuur;
- h. Te schrappen art. 4.4.;
- i. Art.4.5. en verder te vernummeren: 4.4. en verder;
2. De verbeelding als volgt aan te passen:
- a. Voor het bouwvlak van de westelijke woning aan de Geelkerkenkamp:
- De breedte terug te brengen van 13 naar 12 meter, waarbij het noordwestelijk punt van het bouwvlak ongewijzigd blijft;
 - De maximale goothoogte terug te brengen van 4,5 naar 4 meter;
 - De maximale nokhoogte terug te brengen van 8,5 naar 8 meter;
- b. Voor het bouwvlak aan de oostelijke woning aan de Geelkerkenkamp:
- De breedte terug te brengen van 9,5 naar 9 meter, waarbij de noordoostelijke punt van het bouwvlak ongewijzigd blijft;
 - De diepte terug te brengen van 13 naar 12 meter;
 - De maximale goothoogte terug te brengen van 4,5 naar 4 meter;
 - De maximale nokhoogte terug te brengen van 8,5 naar 8 meter;
- c. Voor het bouwvlak van het westelijk deel van de zuidelijke woning:
- De goothoogte terug te brengen van 3,5 naar 3 meter;
 - De nokhoogte terug te brengen van 9 naar 8,5 meter;
- d. Voor het bouwvlak van het oostelijk del van de zuidelijke woning:
- De goothoogte terug te brengen van 4,5 naar 4 meter;
 - De nokhoogte terug te brengen van 10 naar 9,5 meter,

En gaat over tot de orde van de dag,

VVD

GroenLinks

D66

CDA

RZS

PvdA

Gemeente
Belangen

Lukmanus

Raad 19 april 2017

Amendement 2 wordt aangenomen met 12 stemmen voor van D66, GL, PRD en GB en 11 stemmen tegen VVD, CDA, RZS en PvdA.



Gemeente
Belangen

Amendement : Geelkerkenkamp Zuidrand Toevoegen landschappelijke waarden (swr-lsw).

De raad van de gemeente Renkum, in vergadering bijeen op 19 april 2017, behandelend het Bestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017

Constateernde:

- Dat het nieuwe bestemmingsplan voor de Geelkerkenkamp 18a-20 2017 als hoofddoel heeft de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming.
- Dat de westgrens van het perceel van het BP Geelkerkenkamp 18a-20 2017 over een breedte van 8 meter en over de totale lengte de functie-aanduiding 'specifieke vorm van waarde-landschapswaarden' heeft.
- Dat de zuidgrens van het perceel van het BP Geelkerkenkamp 18a-20 2017 maar over een deel van de totale breedte (26 mtr) dezelfde functie-aanduiding 'specifieke vorm van waarde-landschapswaarden' heeft.
- Dat het -nieuwe- Bestemmingsplan (Geelkerkenkamp 18a-20 2017) toestaat dat er in vergelijking met het huidige Bestemmingsplan, veel zuidelijker op het terrein een woning gebouwd mag worden (woning 1).
- Dat de beoogde situering van woning 1 geheel ter hoogte ligt van de tuinen (bestemming Tuin) van de buurpercelen, waar in principe geen bebouwing is toegestaan.
- Dat ook de zuidrand net als de westrand de overgang vormt van agrarisch gebied naar bebouwing.

Overwegende:

- Dat vanaf de Toulon van de Koogweg evenals vanaf de Benedendorpsweg zicht bestaat op het open gebied (bestemming: agrarisch met landschapswaarden) dat grenst aan genoemde straten.
- Dat in het Bestemmingsplan Oosterbeek Zuid 2016 een amendement is toegevoegd dat de hoogte van de heg rond dit perceel van maximeert op 1 meter hoogte.
- Dat het nieuwe bestemmingsplan expliciet niet de bedoeling heeft om hier een landgoed te realiseren met overeenkomstige uitstraling en dat het voorliggende Beeldkwaliteitsplan ook zo is opgesteld.
- Dat een natuurlijke overgang tussen agrarisch gebied naar bebouwing aan de zuidrand wenselijk is conform de bestemming Tuin met de functieaanduiding specifieke vorm van waarde-landschapswaarde.

Besluit om:

- De verbeelding als volgt aan te passen:
Voor het vlak 'Tuin' aan de zuidrand ter plaatse van de eerste 4 meter gerekend vanaf het zuiden waar nu alleen de bestemming Tuin -zonder toevoeging- geldt, toe te voegen:
Tuin met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschapswaarden' (swr-lsw).

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie GroenLinks

Fractie D66

Fractie GemeenteBelangen