



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

118062

Raad d.d.

29-10-2020

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

J. (Joa) Maouche MSc

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

29 oktober 2020

Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Geadviseerd besluit

Het beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof' ongewijzigd vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Door Boog Vastgoed is voor een deel van het binnengebied gelegen achter de straten Bato'sweg, Jonkheer Nedermeijer van Rosenthalweg, Kerkeland, Engelenhof in Oosterbeek een ruimtelijke studie gedaan voor de invulling met woningbouw passend binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingplan Oosterbeek-Zuid 2016. Boog Vastgoed heeft een deel van de gronden van het binnenterrein in haar bezit dat benodigd is voor realisatie van de 10 gezinswoningen.

Boog Vastgoed zal het project zelfstandig voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. Er is met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om onder andere de haalbaarheid van het plan, genaamd 'Vera Eijbershof', te onderzoeken. Dit heeft geleid tot het opstellen van een stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan (van april 2020, zie de bijlage).

Beide plannen zijn aan u voorgelegd om daarmee de stedenbouwkundige kaders van het project vast te stellen. Op 1 juli 2020 heeft u ingestemd met de kaderstelling, het stedenbouwkundig plan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan.

De stedenbouwkundige kaders zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020'. Na uw raadsbesluit zijn het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd. Er zijn in die periode drie zienswijzen ingediend waarvan er twee inmiddels weer zijn ingetrokken, waardoor er één zienswijze overblijft. Deze zienswijze gaat alleen over het bestemmingsplan en niet over het beeldkwaliteitplan.

In het voorliggende besluit ligt alléén besluitvorming over het beeldkwaliteitplan aan u voor. Dus niet over het bestemmingsplan.

Om de geplande woningbouw ook een goede (beeld)kwaliteit mee te geven is ook een beeldkwaliteitplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan is in feite de welstandnota voor die specifieke locatie.

Normaal gesproken bent u het bevoegd gezag om naast het beeldkwaliteitplan ook het bestemmingsplan vast te stellen. Echter in dit geval niet. Nu is het college het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020' is een zogenaamd 'uitwerkingsplan'.

Dat wil zeggen dat de gemeenteraad in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (en het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006') ter plaatse een 'uit te werken woonbestemming' heeft opgenomen. Daarin staat dat het college bevoegd is binnen de in het huidige bestemmingsplan opgenomen kaders (destijds door de raad opgesteld) een nieuw bestemmingsplan vaststellen / uit te werken.

In november 2020 heeft het college het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

U wordt nu gevraagd om het bijbehorende beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Achtergrondinformatie en uitleg vastgesteld bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020':
Uit te werken Woonbestemming

Het bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020' herzielt het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. In dat geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen, Uit te werken 1'. Dit betreft een 'uit te werken woonbestemming' en houdt in dat het college van burgemeester en wethouders (college) bevoegd is om een nieuw bestemmingsplan te maken en vast te stellen binnen de kaders van die 'uit te werken woonbestemming'. In de bestemming 'Wonen, Uit te werken 1' is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor:

- a. wonen;
- b. tuin;
- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

Zolang de bestemming niet is uitgewerkt mogen er geen bouwwerken gebouwd worden.

Volgens de bestemming 'Wonen, Uit te werken 1' is het college bevoegd de bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. het aantal woningen mag maximaal 16 bedragen.

hierbij gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- b. bij de uitwerking dient te worden voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor geluidgevoelige objecten van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- c. bij de uitwerking wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden;
- d. een volwaardige verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied wordt gerealiseerd op Bato'sweg en/of de Jhr. Nedermeijer Van Rosenthalweg;
- e. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Omdat deze 'uit te werken woonbestemming' geen rechtstreekse bestemming is past het nieuwe initiatief niet in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dat wil zeggen dat, ondanks dat de initiatief wel past binnen de kaders van die 'uit te werken woonbestemming', er op dit moment geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden afgegeven voor het initiatief. Pas als het bestemmingsplan binnen de gestelde kaders is uitgewerkt / en is vastgesteld door het college kan er gebouwd worden. Daarom is het bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020' opgesteld en recent door het college vastgesteld. Dit bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de 'uit te werken woonbestemming', de kaderstelling (o.a. 10 woningen) en het stedenbouwkundig plan.

Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

118062

Pagina

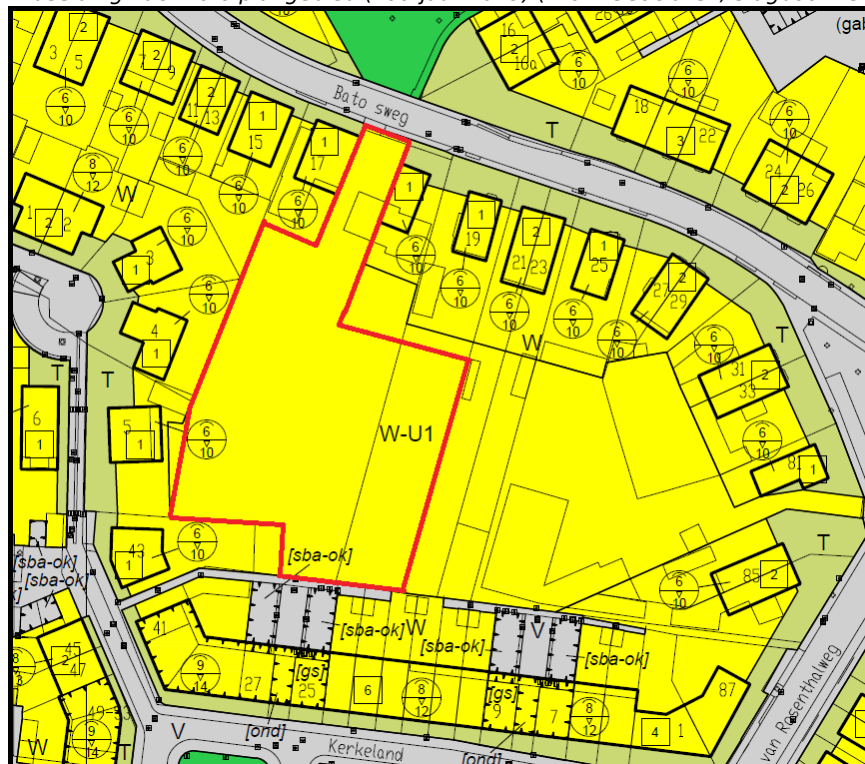
2 van 7

Bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020'

In het bestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020' is als maximale goothoogte, conform de 'uit te werken woonbestemming' van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016', 5 meter aangehouden. Als maximale bouwhoogte is 8 meter aangehouden. In het nieuwe bestemmingsplan hebben de geplande woningen een woon- en tuinbestemming gekregen, de geplande ontsluitingsweg en parkeerplaatsen een verkeersbestemming.



Afbeelding: luchtfoto plangebied (voorjaar 2019) (Bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

118062

Pagina

3 van 7

Afbeelding: locatie plangebied in huidig bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ('W-U1' = bestemming 'Wonen - uit te werken 1')



Afbeelding: plankaart ontwerpbestemmingsplan 'Vera Eijbershof, Bato'sweg 2020'



Onderwerp
vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum
29 oktober 2020

Kenmerk
118062

Pagina
4 van 7

Afbeelding: voorlopig inrichtingsplan (bron: Beeldkwaliteitplan Vera Eijbershof (april 2020); NEXIT Architecten)

Beoogd effect

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied een goede beeldkwaliteit krijgen.

Kader

De Woningwet bepaalt dat u een welstandsnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

Argumenten

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. Een beeldkwaliteitplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met de hoofdopzet van de nieuwe bebouwing en inrichting, de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan en met het beeldkwaliteitplan.

Over het ontwerp-beeldkwaliteitplan (waarover u gemeenteraad op 1 juli 2020 al een principebesluit heeft genomen) zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kunt u deze daarom ongewijzigd vaststellen.

Normaal gesproken wordt een beeldkwaliteitplan samen met een bestemmingsplan gelijktijdig door u vastgesteld. In deze situatie, met de door de 'uitwerkingsplicht' geregelde bevoegdheid om het bestemmingsplan door het college vast te stellen, worden beide besluiten uit elkaar gehaald qua (tijdstip van) besluitvorming en bevoegd gezag. Dus het beeldkwaliteitplan stelt u nu vast. Het college heeft in november al het bestemmingsplan, passend binnen de door u op 1 juli 2020 vastgestelde kaders en stedenbouwkundige plan, vastgesteld.

Kanttelingen

Geen. Het beeldkwaliteitplan is gelijk aan de versie die u op 1 juli 2020 in ontwerp heeft vastgesteld.

Draagvlak

Over het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanpak/Uitvoering

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vormen de grondslag om omgevingsvergunningen te toetsen en te kunnen verlenen voor de geplande nieuwbouw.

Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

118062

Pagina

5 van 7

Het college heeft het bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkeling recent vastgesteld. Nu dient nog het beeldkwaliteitplan vastgesteld te worden.

U heeft op 1 juli 2020 het beeldkwaliteitplan in ontwerp vastgesteld, samen met de stedenbouwkundige kaders van het plan 'Vera Eijbershof' aan de Bato'sweg in Oosterbeek. Vervolgens heeft het ontwerp-beeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de periode dat het plan ter inzage lag zijn er geen zienswijzen daarover ingediend. Daarom wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd op onze website, in de Rijn & Veluwe en in de Staatscourant. Het beeldkwaliteitplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Een analoge versie van het beeldkwaliteitplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Achtergrondinformatie / voorafgaande communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan hebben (mede doordat de besluitvorming van de raad over de kaderstelling en het beeldkwaliteitplan een week is verschoven, van 24 juni naar 1 juli) vanaf 8 juli 2020 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Maar omdat dat dus een week voor de zomervakantieperiode was zijn er extra communicatieve inspanningen gedaan. Dit door een week later nogmaals bekend te maken dat het plan ter inzage lag en door op 7 juli de directe omwonenden een brief met uitleg over de plannen en de procedure te sturen.

Daarnaast was op een week eerder, 1 juli 2020, in de 'Rijn en Veluwe' en op onze website bekend gemaakt dat voor Eijbershof aan de Bato'sweg een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid en dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan binnen een week ter inzage zou worden gelegd



Afbeelding: plangebied en percelen die een brief hebben gekregen met uitleg over de start van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan

Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

118062

Pagina

6 van 7

De initiatiefnemer had voor de kaderstelling al alle directe aanwonden gesproken (en soms afspraken heeft gemaakt met betrekking tot hun specifieke wensen). Tijdens de terinzagelegging van de plannen heeft (slechts) één van die directe omwonenden /aanwonenden waar de initiatiefnemer van te voren mee heeft gesproken een zienswijze ingediend. De twee andere indieners van een zienswijze wonen net iets verder weg of sluiten met hun perceel slechts op één klein punt aan op het terrein. De initiatiefnemer heeft vervolgens gesproken met alle drie de indieners van een zienswijze om te kijken of hij tegemoet kon komen aan de wensen / opmerkingen van de indieners (zoals erfafscheidingen en dergelijke). Dit heeft ertoe geleid dat twee indieners inmiddels hun zienswijzen hebben ingetrokken. Daarmee bleef er dus nog één zienswijze over het bestemmingsplan over (deze zienswijze ging niet over het beeldkwaliteitplan). Dit is degene die net iets verder weg woont van het plangebied. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Inmiddels heeft het college het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Financiële consequenties

Geen.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitplan.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet direct van toepassing. Het plan geeft wel aan dat 'zonnepanelen' op de daken gewenst / toegestaan zijn en passen in het beeldkwaliteit.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen (reële). U heeft op 1 juli 2020 heeft de kaders en het stedenbouwkundige plan van het project Vera Eijbershof vastgesteld net als het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Daartegen zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom zijn er geen redenen om het beeldkwaliteitplan niet vast te stellen.

Bijlagen:

- Eijbershof Beeldkwaliteitplan, april 2020.

Onderwerp

vaststellen beeldkwaliteitplan 'Vera Eijbershof'

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

118062

Pagina

7 van 7