

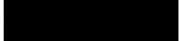
Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Datum 16 april 2019
Onderwerp Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Beste heer 

Onlangs heeft u deelgenomen aan het verkoopproces van de Utrechtseweg 131 te Renkum. Dit proces heeft uiteindelijk niet geleid tot verkoop van de locatie.

De college van B&W heeft onlangs besloten om een nieuw verkooptraject op te starten. Graag informeren wij u middels dit schrijven over het vervolg:

Stap 1a: Bevestiging interesse

De gemeente heeft 2 ontwikkelaars geselecteerd die middels een voorlopig ontwerp hebben aangetoond aan te sluiten bij een gewenste ontwikkeling op de locatie Utrechtseweg 131 te Renkum. Gefeliciteerd, u behoort tot deze geselecteerde ontwikkelaars. Graag ontvangen wij uiterlijk 19 april 2019 uw bevestiging dat u voor eigen rekening en risico participeert in dit vernieuwde verkooptraject.

Stap 1b: Acceptatie (rand) voorwaarden

Ten opzichte van het voorgaande verkooptraject heeft de gemeente Renkum een aantal voorwaarden aangescherpt. In bijlage 1 vindt u een niet-limitatieve opsomming van de verkoopvoorwaarden. Het is belangrijk dat u deze voorwaarden accepteert voorafgaand aan stap 3 van het selectieproces. Graag ontvangen wij uiterlijk 26 april 2019 uw bevestiging dat u deze voorwaarden onvoorwaardelijk accepteert.

Stap 2 : U heeft middels een voorlopig ontwerp (gedateerd 15 oktober 2018 door Buro ontwerp & omgeving te Arnhem) uw ideeën kenbaar gemaakt over de ontwikkellocatie. De gemeente heeft in bijlage 3 haar eerste reactie op de eerste ingediende voorlopige ontwerpen bijgevoegd. We realiseren ons dat een en ander nog vragen oproept. Daarom hebben we op dinsdag 23 april 2019 tussen 15:00 en 16.30 uur ruimte gereserveerd om tijdens een persoonlijk gesprek u gelegenheid te geven deze te stellen. Om partijen op een gelijk informatieniveau te krijgen zullen de vragen en antwoorden van beide partijen worden verwerkt in een nota van inlichtingen en worden

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

M (Miranda) Nagel
(026) 33 48 111

bijlage

95300

m.nagel@renkum.nl

VERZONDEN 16 APR. 2019

toegestuurd. De gemeente behoudt zich het recht voor om inhoudelijk geen antwoord te verstrekken indien dit het verdere proces schaadt. Graag horen wij van u uiterlijk vrijdag 19 april of u gebruik wilt maken van de mogelijkheid tot gesprek.

Stap 3: Inzending prijsvoorstel en nieuw voorlopig ontwerp

Partijen krijgen de gelegenheid tot uiterlijk zondag 19 mei 2019 om 24:00 uur de gelegenheid om:

- Een nieuw voorlopig ontwerp in te dienen
- Een prijsvoorstel te doen op basis van gestelde (rand)voorwaarden

Stap 4: Gunning

De gemeente Renkum zal haar keuze uiterlijk 29-5-2019 aan partijen kenbaar maken. Tegen dit voorlopig besluit is een bezwaar (alcatel) termijn van uiterlijk 2 weken na bekendmaking van het voorlopig ambtelijk besluit van toepassing.

Stap 5: Intentieovereenkomst

De gemeente Renkum wenst uiterlijk 5 juli 2019 te beschikken over een getekende intentieovereenkomst. Het college zal nadat door partijen overeenstemming is bereikt over de intentieovereenkomst overgaan tot definitieve gunning.

Indien bovengenoemde termijnen –ongeacht de reden- niet gehaald worden, dan behoudt de gemeente Renkum zich het recht voor om uitstel te verlenen of het verkooptraject te beëindigen.

We zijn benieuwd naar uw reactie en zien graag uw bevestiging tegemoet. Succes met alle voorbereidingen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

Namens hen,



ir. J.A.M. (Jojanneke) van der Molen-Balk
Manager Ruimtelijk Domein

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

2 van 7

Bijlage 1: Rand (prijs)voorwaarden

Wij vragen u om naast een ontwerp gericht op woningbouw een (deel)variant uit te werken waarbinnen ruimte gecreëerd wordt voor de realisatie van een papiermuseum (en bijbehorende parkeervoorzieningen). Voor het papiermuseum kunt u uitgaan van 250 m² bvo.

Alle (rand)voorwaarden zijn onder totstandkomingsvoorbehoud van het college van B&W van de gemeente Renkum.

- Uw bieding bedraagt de koopsom exclusief B.T.W/ kosten koper (minimum marktwaarde op basis van ingediend ontwerp)
- De koopsom wordt jaarlijks per 1-1-2020 geïndexeerd met 3,5%
- Levering vindt plaats in de fiscaal meest interessante wijze. Fiscale voordelen zijn ten gunste van de ontwikkelende partij.
- Het perceel wordt geleverd "as is". De gemeente zal zorgdragen voor juridisch bouwrijpe grond. De geselecteerde ontwikkelaar zal het nader te bepalen openbaar gebied na inrichting conform de "Standaard PVE Openbare Ruimte" terug leveren tegen een symbolisch bedrag (€1,- in de massa).
- Uw voorlopig ontwerp sluit aan bij uitgangspunten genoemd in bijlage 3
- U sluit met de gemeente een intentieovereenkomst (zie bijlage 4) en vervolgens een koop- en samenwerkingsovereenkomst. U geeft opdracht aan een adviesbureau voor het opmaken van een ontwerp bestemmingsplan. De gemeente toetst en adviseert en brengt het bestemmingsplan in procedure. De reeds beschikbare onderzoeken worden ter beschikking gesteld.
- Noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplantraject (bezwaar en beroep) leiden niet tot aanpassingen van de koopsom.
- Planschaderisico is voor rekening en risico ontwikkelaar
- U neemt de grond en gebouwen van de ontwikkellocatie af bij een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Na bekendmaking van de selectie (uiterlijk 29 mei 2019) dient u per woning € 2.000,- aan te betalen. Indien de samenwerking wordt beëindigd vervalt deze reserveringsvergoeding aan de gemeente. Beëindiging kan plaatsvinden bij het aantoonbaar niet nakomen van gestelde (rand)voorwaarden en het uitblijven van een getekende intentieovereenkomst. Indien een koopovereenkomst tot stand komt en overdracht plaatsvindt, zal de door de koper betaalde reserveringsvergoeding worden verrekend met de koopsom. De koper ontvangt in dat geval voor de verrekening van de reserveringsvergoeding een creditnota. Er wordt geen rente vergoed over de reserveringsvergoeding.
- Na gunning vervalt ook de inschrijving van de afvallende partij. De gemeente behoudt zich het recht voor om een nieuw verkooptraject op te starten op de wijze en in de vorm die zij wenselijk acht.
- Gemeente en ontwikkelaars dragen beide voor eigen risico hun eigen kosten. Indien geen intentieovereenkomst tot stand komt, dan kunnen partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van gemaakte kosten, geleden verlies of gederfde winst.
- Indien door de gemeente gewenst verleent de geselecteerde ontwikkelaar medewerking aan een BIBOB-onderzoek

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

3 van 7

- De ontwikkelende partij kan indien gewenst de verkoopprocedure opstarten nadat het besluit tot de koop- en samenwerkingsovereenkomst is genomen.
- De bijlagen aan deze brief als ook de aan u per 'we transfer' toegezonden stukken met betrekking het bomenonderzoek en het pve gemeente Renkum zijn onlosmakelijk verbonden aan deze randvoorwaarden.

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

4 van 7

Bijlage 1: Rand (prijs)voorwaarden

Wij vragen u om naast een ontwerp gericht op woningbouw een (deel)variant uit te werken waarbinnen ruimte gecreëerd wordt voor de realisatie van een papiermuseum (en bijbehorende parkeervoorzieningen). Voor het papiermuseum kunt u uitgaan van 250 m² bvo.

Alle (rand)voorwaarden zijn onder totstandkomingsvoorbehoud van het college van B&W van de gemeente Renkum.

- Uw bieding bedraagt de koopsom exclusief B.T.W/ kosten koper (minimum marktwaarde op basis van ingediend ontwerp)
- De koopsom wordt jaarlijks per 1-1-2020 geïndexeerd met 3,5%
- Levering vindt plaats in de fiscaal meest interessante wijze. Fiscale voordelen zijn ten gunste van de ontwikkelende partij.
- Het perceel wordt geleverd "as is". De gemeente zal zorgdragen voor juridisch bouwrijpe grond. De geselecteerde ontwikkelaar zal het nader te bepalen openbaar gebied na inrichting conform de "Standaard PVE Openbare Ruimte" terug leveren tegen een symbolisch bedrag (€1,- in de massa).
- Uw voorlopig ontwerp sluit aan bij uitgangspunten genoemd in bijlage 3
- U sluit met de gemeente een intentieovereenkomst (zie bijlage 4) en vervolgens een koop- en samenwerkingsovereenkomst. U geeft opdracht aan een adviesbureau voor het opmaken van een ontwerp bestemmingsplan. De gemeente toetst en adviseert en brengt het bestemmingsplan in procedure. De reeds beschikbare onderzoeken worden ter beschikking gesteld.
- Noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplantraject (bezwaar en beroep) leiden niet tot aanpassingen van de koopsom.
- Planschaderisico is voor rekening en risico ontwikkelaar
- U neemt de grond en gebouwen van de ontwikkellocatie af bij een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Na bekendmaking van de selectie (uiterlijk 29 mei 2019) dient u per woning € 2.000,- aan te betalen. Indien de samenwerking wordt beëindigd vervalt deze reserveringsvergoeding aan de gemeente. Beëindiging kan plaatsvinden bij het aantoonbaar niet nakomen van gestelde (rand)voorwaarden en het uitblijven van een getekende intentieovereenkomst. Indien een koopovereenkomst tot stand komt en overdracht plaatsvindt, zal de door de koper betaalde reserveringsvergoeding worden verrekend met de koopsom. De koper ontvangt in dat geval voor de verrekening van de reserveringsvergoeding een creditnota. Er wordt geen rente vergoed over de reserveringsvergoeding.
- Na gunning vervalt ook de inschrijving van de afvallende partij. De gemeente behoudt zich het recht voor om een nieuw verkooptraject op te starten op de wijze en in de vorm die zij wenselijk acht.
- Gemeente en ontwikkelaars dragen beide voor eigen risico hun eigen kosten. Indien geen intentieovereenkomst tot stand komt, dan kunnen partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van gemaakte kosten, geleden verlies of gedeelde winst.
- Indien door de gemeente gewenst verleent de geselecteerde ontwikkelaar medewerking aan een BIBOB-onderzoek

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

Ons kenmerk

Pagina

16 april 2019

95300

3 van 7

- De ontwikkelende partij kan indien gewenst de verkoopprocedure opstarten nadat het besluit tot de koop- en samenwerkingsovereenkomst is genomen.
- De bijlagen aan deze brief als ook de aan u per 'we transfer' toegezonden stukken met betrekking het bomenonderzoek en het pve gemeente Renkum zijn onlosmakelijk verbonden aan deze randvoorwaarden.

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

4 van 7

Bijlage 2: selectievoorwaarden:

De selectiecommissie bestaat uit:

- Wethouder Mariska Mulder (Vastgoed) en Wethouder Jasper Verstand (Ruimtelijke projecten)
- Wim de Bruin (financieel)
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (stedenbouwkundig en ontwerp)
- Michiel van Poorten (juridisch)
- Liseth Aries (wonen)
- Consulterende rol Brandweer/ambulance op inpassingsvoorstel

De inzending wordt door de selectiecommissie beoordeeld aan de hand van:

1. Hoogte koopsom;
2. De beoogde ruimtelijke kwaliteit (welstand en stedenbouwkundig);
3. De oplossing voor huisvesting van brandweer en ambulancepost;
4. Het beoogde woonprogramma;

Naam ontwikkelaar:				Weging
Onderdeel	0	3	5	
1. Hoogte koopsom				50
2. Ruimtelijke kwaliteit (welstand en stedenbouwkundig)				30
3. Brandweer/ambulancepost				10
4. Woonprogramma				10
5. Totaal				

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

5 van 7

Bijlage 3 Ontwerpvoorwaarden locatie

Onderwerp

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

Datum

16 april 2019

Ons kenmerk

95300

Pagina

6 van 7

Notitie randvoorwaarden ontwikkeling Utrechtseweg 131

De locatie

Het betreft Utrechtseweg 131.

Utrechtseweg 131

Utrechtseweg 131 betreft een voormalig zusterhuis met kapel (gebouwd rond 1950) dat na 2000 als klooster buiten gebruik is geraakt. Een deel van de begane grond wordt verhuurd aan de GGD Gelderland Midden en doet dienst als kantoorruimte alsmede ambulance en brandweer post. De eerste verdieping waar de voormalige kloostercellen zijn gesitueerd, de zolder en de kapel zijn tijdelijk verhuurd aan SLAK (leegstandsbeheer). Het royale bijbehorende perceel is aan de voorzijde van het gebouw ingericht ten behoeve van parkeren, daarnaast is er een royale oprit en parkeergelegenheid voor de garage (uitvalspunt) van de Brandweer en Ambulance. Achter het gebouw is een parkachtige tuin gesitueerd, de voormalige kloostertuin.

Huurovereenkomst Gelderland Midden Volksgezondheid / GGD (ambulance) heeft een huurovereenkomst die is ingegaan op 1 januari 2007 en die loopt tot en met 31 december 2019 en jaarlijks verlengd wordt. De brandweer heeft geen huurovereenkomst. Gemeente heeft in deze de verplichting om op de juiste plek een goede huisvesting voor partijen aan te bieden.

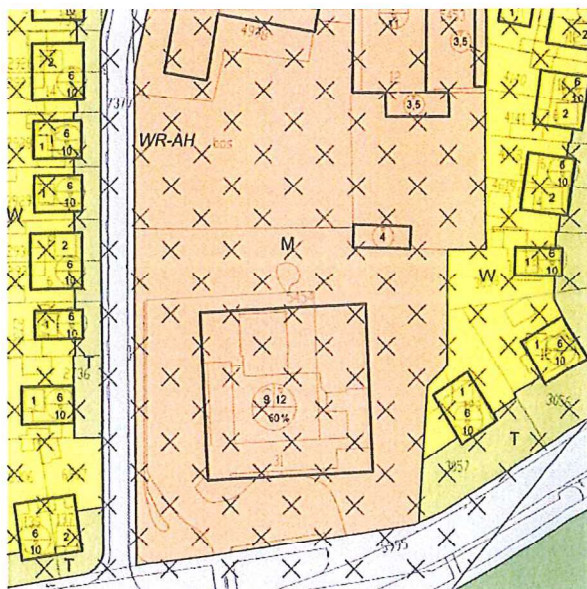
Het klooster heeft geen monumentale status maar bepaalt al geruime tijd het beeld aan de Utrechtseweg. Dit kan van invloed zijn op planontwikkelingen die een sloop van het huidige pand met zich meebrengen.

Huidige bestemming

Het kavel valt binnen het bestemmingsplan Renkum – Heelsum, vastgesteld d.d. 14 mei 2013 en goedgekeurd d.d. 26 juni 2013. De kavel heeft als bestemmingsaanduiding 'maatschappelijk'. Op basis hiervan zijn de volgende mogelijke functies vastgesteld:

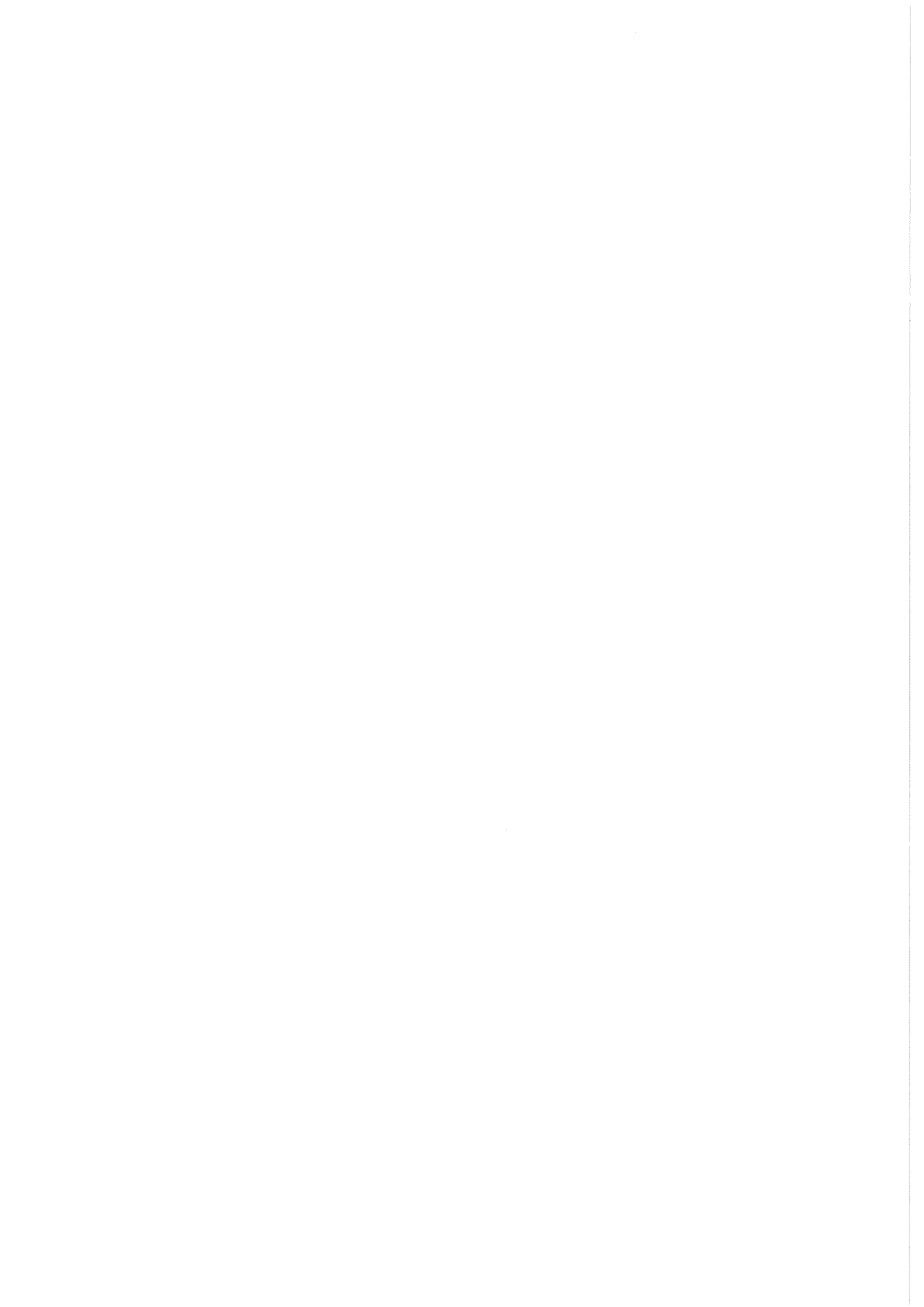
a. Maatschappelijke voorzieningen
Educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport en sportieve recreatie en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca.

b. Cultuur en ontspanning
De verdere mogelijkheden en randvoorwaarden die van toepassing zijn op de kavel zijn opgenomen in het bestemmingsplan Renkum- Heelsum 2013.



Wat is er mogelijk ?

De huidige bestemming kan gebruikt worden maar dit heeft behoudens de vestiging van een papiermuseum niet de voorkeur. Vanuit de centrumvisie Renkum komt duidelijk naar voren dat met name rondom het Europaplein ruimte is voor de hierboven genoemde maatschappelijk voorzieningen en cultuur en ontspanning.



Bestemming wonen

Ambtshalve is er de bereidheid om mee te werken aan een wijziging naar de bestemming wonen al dan wel of niet gecombineerd met een papiermuseum. Deze bestemming wonen kan verder uitgewerkt worden in grondgebonden woningen en in aanvulling op de eerdere voorwaarden is een appartementengebouw op kleine schaal (6-10 appartementen) en met een maximum van 3 bouwlagen toegestaan. Bij een uitgangspunt van bouwen in twee lagen met kap voor de grondgebonden woningen komt de nokhoogte voor woningen op ca. 10,5 meter. Voor de appartementen wordt een gelijke hoogte aangehouden. Om richting te kunnen geven aan hoe bebouwing ingepast kan worden ten opzichte van de omgeving is in bijlage 1 een kaart daarop aangegeven de ruimte voor ontwikkeling.

Woonwensen

Verder geldt dat een aantal uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid van toepassing zijn, te weten:

'Betaalbaar en beschikbaar' – wat voor deze locatie betekent dat bij woningbouw woningen in de categorie middeldure huur (huur tussen € 710,- en € 950,-) onderdeel uit moeten maken van de mix in woningen of appartementen. Daarnaast staan we positief ten opzichte van woningbouw ontwikkelingen die bijzondere doelgroepen ruimte bieden.

'Op en top duurzaam' – een ontwikkeling moet uitgewerkt worden vanuit de gedachte dat deze een energieneutraal en klimaatbestendige woonomgeving faciliteert. Daarnaast kan het langer zelfstandig wonen een uitwerking krijgen in het plan en kan gedacht worden aan het realiseren van 'tussenvormen' tussen intramuraal en extramuraal wonen.

'Verschil maken' – voor de locatie zien we kleurrijk palet aan woonmilieus en woonvormen waar naast de middeldure huur ruimte is voor een mix van woningen in de volgende prijssegmenten:

- Koop, middelduur laag: 189.000,- - 265.000,-
- Koop middelduur hoog: 265.000,- - 350.000,-
- Koop duur: 350.000,- >>>>

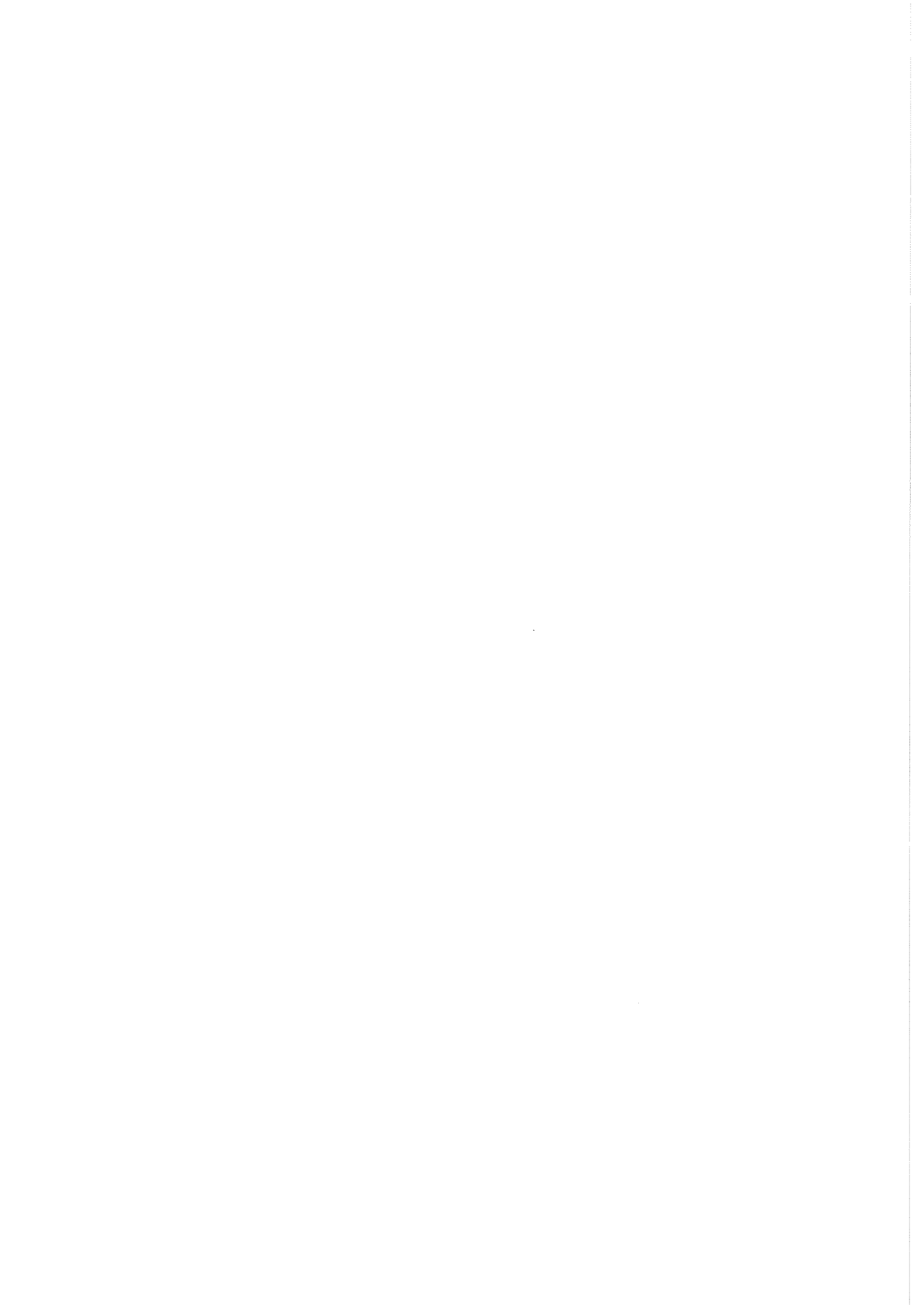
We willen niet langer "meer van hetzelfde" toevoegen, maar we willen samen werken in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus. Het gaat hier om een breed palet van woonvormen, bijvoorbeeld:

- Particulier opdrachtgeverschap, zelf bouwen, jouw huis op jouw manier;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap, zelfbouwen met een groep. Van gezamenlijk bouwen tot gezamenlijk wonen (denk aan meergeneratiewoningen);
- Flexibele woningen: bijvoorbeeld nu klein/goedkoop, later om te bouwen naar groter/duurder

Herontwikkeling van het bestaande vastgoed kan overigens ook bijdrage leveren aan hetgeen hierboven aangegeven is. Toevoeging appartementen: de bouw van een kleinschalig appartementencomplex is mogelijk maar deze zal een toegevoegd waarde moeten hebben voor met name de doelgroep senioren. Hierbij kan gedacht worden aan een 'knarrenhof' of een andere vorm van groepswonen met een ontmoetingsruimte/gelegenheid en mogelijk een gezamenlijke tuin.

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit stellen we voor om aan de Utrechtseweg aan te sluiten op het bebouwingsbeeld langs de Utrechtseweg te weten villa's / individueel / open bebouwingsbeeld / kappen. Daarachter en grenzend aan de Schoolweg kan een bijzonder en eigentijds bebouwingsbeeld ontstaan, "wonen in een kloostertuin". Met een daarbinnen passende uitwerking kan ruimte gegeven worden aan verschillende consumenten qua woningtypologie / prijscategorie en kan ruimtelijk zorgvuldig ingepaste diversiteit ontstaan. Het Gelders Genootschap heeft een



Quickscan ruimtelijke kwaliteit voor de locatie uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 aan deze verkoopvoorwaarden toegevoegd. We willen daarbij wel de volgende kanttekeningen maken:

- Onderdeel C blz 5 ambitie: er is geen verplichting om kapel of klooster te behouden. Behoud kan wel een meerwaarde hebben voor de omgeving en het verdere proces vergemakkelijken.
- E.- Ruimtelijke ontwerpogave: Voor een deel van de locatie (zie bijlage x) is bepaald dat de grond onderdeel uit moet maken van de openbare ruimte en een vooral 'groene' uitwerking zal krijgen. Bij de opmerking rondom het verplaatsen van de hulpdiensten en creëren van de meerwaarde geldt dat deze meerwaarde de verplaatsing, aankoop nieuwe locatie en nieuwbouw zelf goed moet maken.

Voor het ontwerp zoals door jullie ingediend tijdens de inschrijving is recentelijk een eerste verkenning/reactie vanuit het Gelders Genootschap opgesteld. Mogelijk dat je daar in een nieuwe of verdere uitwerking wat mee kunt. Zie daarvoor bijlage 3. Ook hier de kanttekening dat ambtelijk gezien niet de ambitie uitgesproken is om het klooster te behouden maar dat opgemerkt kan worden dat behoud van invloed kan zijn op het proces om te komen tot nieuwe ontwikkeling.

Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid en energie zijn belangrijke onderwerpen binnen de gemeente Renkum. Om duurzame gebiedsontwikkeling te borgen zijn de volgende vereisten met betrekking tot nieuwbouw gesteld:

- Een GPR score (GPR Gebouw én GPR Stedenbouw) van minimaal 7 voor ieder van de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en
- Een gebouw- en energieconcept dat minimaal voldoet aan BENG (bijna energie neutraal) en dat nu of in de toekomst energieneutraal kan worden.
- Nieuwbouw dient gasloos te zijn.

WMO – toegankelijkheid woningen in omgeving

Levensloopgeschiktheid is voor nieuwbouwwoningen een vereiste. Ook in de inrichting van de (openbare) ruimte moet rekening gehouden worden met voldoende toegankelijkheid voor minder validen.

Parkeren

Bij iedere ontwikkeling moet rekening gehouden worden met voldoende parkeerplaatsen op de ontwikkellocatie zelf. Er wordt daarbij getoetst aan de parkeernota. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij de verschillende voorzieningen wordt de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en de Parkeernota Gemeente Renkum 2014 gebruikt. Uitgangspunt daarbij is 'weinig stedelijk' gebied in combinatie met 'schil centrum'. De parkeerplaatsen moeten zoveel als mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden, waarbij ook voldaan moet worden aan het aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers (bv 0,3 per woning of 95% van de ppn bij een museum). Vernieuwende mobiliteitsconcepten kunnen aanleiding geven om af te wijken van genoemde CROW publicatie en de gemeentelijke parkeernota.

Centrale parkeerplekken kunnen sympathiek zijn, mits er verbindingen zijn tussen de parkeervoorzieningen omdat het gebruik dan flexibel is. Hieraan is ook de loopafstand tot de parkeervoorzieningen gekoppeld. Verder is de bepaling van de locatie tot de elektrische laadpunten en actueel aspect. Hierbij dient bepaald te worden of de locatie een particulier terrein is of ook een openbaar karakter heeft. Het aansluiten van het laadpunt op je eigen woning heeft de voorkeur. In dat geval moet er wel bij de woning geparkeerd worden en heeft dat effect op de gehele parkeercapaciteitsvraag.

Uitwegen

Indien bij de ontwikkelingen ook een wijziging van de uitwegen gewenst is, dienen deze te voldoen aan het huidige uitwegenbeleid en via de omgevingsvergunning mee aangevraagd te worden. Aanvragen voor 'uitzonderingssituaties' dienen zoveel als mogelijk beperkt te worden. De locatie wordt door een gebiedsontsluitingsweg (Utrechtseweg) ontsloten met een hoge intensiteit en openbaar vervoer route. Het is wenselijk om het aantal uitwegen langs deze weg te beperken tot een uitrit voor de brandweer/ambulance

Algemeen verkeer.

Wat betreft de ontsluiting van de auto op aangrenzende wegen is dit prima geregeld, hoewel de bochtstralen van de aansluiting van de Schoolweg op de Utrechtseweg in eerste instantie erg groot lijken te zijn. De fietsontsluiting kan een probleem zijn. Indien gebruik gemaakt wordt van de bestaande in- en uitrit is er geen ontsluiting op het vrijliggende fietspad dat aan de zuidzijde van de Utrechtseweg gelegen is. Dit punt is oplosbaar door een ontsluiting op de Schoolweg te maken, waartegenover een fietsverbinding is met dit fietspad. Deze aansluiting is niet specifiek ontworpen voor de fietser of het gebruik voor voetgangers (deze doelgroep mag van fietspaden gebruik maken indien een voetgangersvoorziening ontbreekt). Voor de bereikbaarheid van het openbaar vervoer geldt dat bus- en buurtbusvervoer binnen een afstand van ca. 250 meter voorhanden is. Uw plan is ook beoordeeld op een aantal van de hierboven benoemde verkeerskundig aspecten. Deze beoordeling kunt u terugvinden in bijlage 4.

Aanleg openbare ruimte

Als de locatie toekomstig openbaar terrein omvat zal deze aangelegd moeten worden conform het "PvE openbare ruimte gemeente Renkum".

Kansen/beperkingen

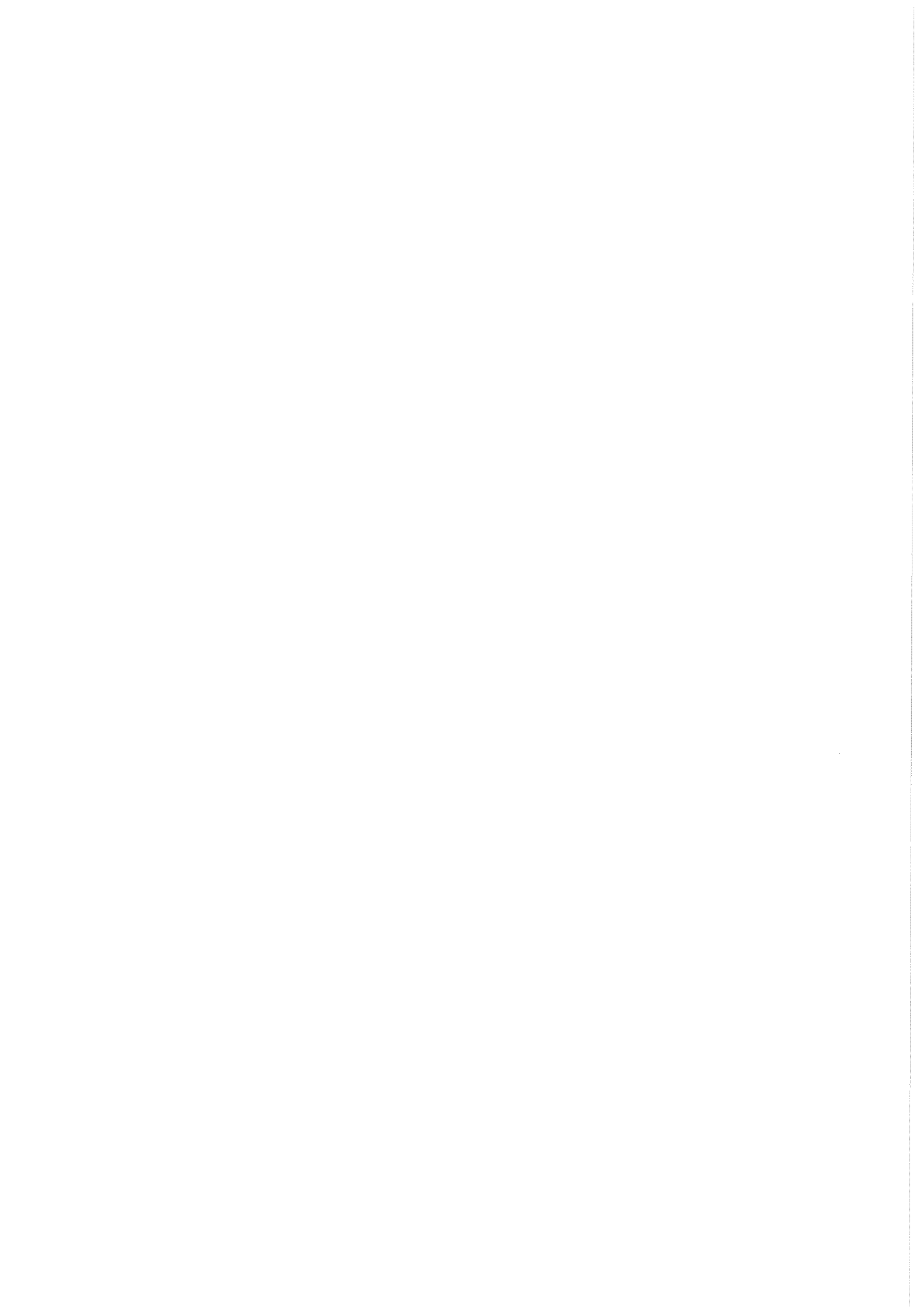
Draagvlak

Indien er plannen ontwikkeld worden voor nieuwbouw dan zal initiatiefnemer moeten zorgen voor voldoende draagvlak uit de omgeving van de bouwlocatie. De gemeenteraad spreekt zich pas uit over plannen als bekend is wat het draagvlak voor de plannen is. Het is dus zaak om in een vroeg stadium de omgeving en ook overige belanghebbende te betrekken bij de planvorming. Normaliter vinden deze momenten plaats na het afsluiten van een intentieovereenkomst en voorafgaand aan de stedenbouwkundig kaderstelling door de raad.

Daarnaast hebben de bewoners aan de Maatweg (nrs. 2 t/m 10) als ook de Groeneweg 8 aangegeven dat zij graag grond zouden willen kopen grenzend aan hun tuinen.

Bomen/groen

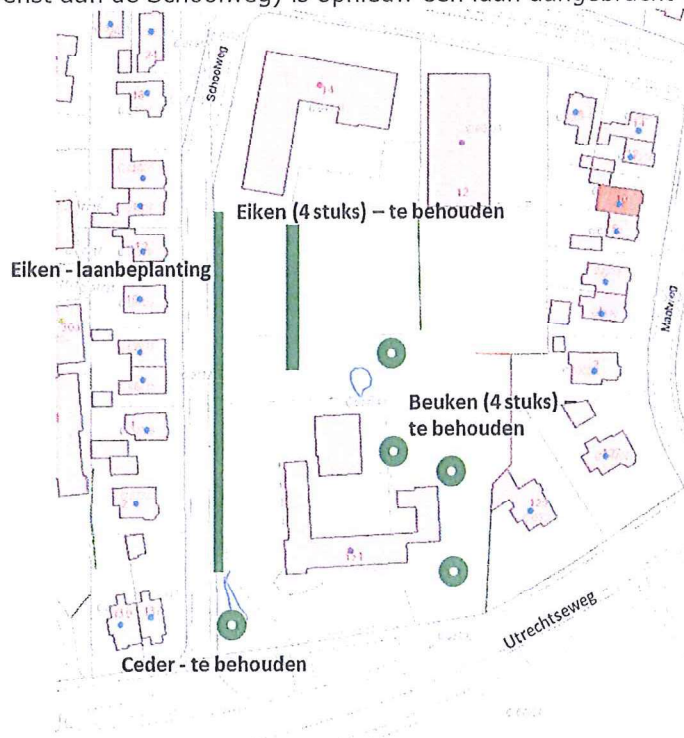
De locatie Utrechtseweg 131 wordt omgeven door de Schoolweg en Utrechtseweg. Beleidsmatig is de Utrechtseweg aangeduid als hoofdbomenstructuur. Groen wat hier een bijdrage aan levert (lanen en solitaire bomen) zijn extra beschermd door de beperking van de afgifte van een kapvergunning. Daarnaast kent het dorp Renkum weinig groen van betekenis. Er zijn slechts drie locaties waar groen van betekenis is. Eén van deze locaties is de voormalige kloostertuin behorende bij de Utrechtseweg 131. Hier staan oude majestueuze beuken en (solitaire) eiken(rij). Het groene karakter van deze tuin dient behouden te blijven en ingepast te worden. Dit betekent dat de volledig plantplaats (=de omvang van de kroon van de boom) van hieronder genoemde waardevolle en daarmee te behouden bomen vrij moet blijven van graafwerkzaamheden, bebouwing en activiteiten die de grond verdichten en dat genoemde bomen onder geen enkel beding gekapt mogen worden tenzij er gevaar is voor de openbare veiligheid of een noodtoestand. Dit betreft de bomen:



- Twee roden beuken (*Fagus Sylvatica* 'Atropunicea') staande achter klooster, de bomen zijn als waardevol betiteld.
- Een gewone beuk (*Fagus Sylvatica*) staande achter het klooster, boom is als waardevol betiteld
- Een gewone beuk (*Fagus Sylvatica*) staande voorzijde perceel, boom is als waardevol betiteld.
- Vier inlandse eiken (*Quercus robur*), deze maken onderdeel uit van een rij van 8 eiken, de 4 grootste eiken zijn daarbij als waardevol aangegeven.
- Een atlasceder (*Cedrus atlantica* 'Glauca'), deze als waardevol betiteld voor de hoofdgroenstructuur en bevindt zich op de hoek van Utrechtseweg/Schoolweg.

Schoolweg:

Bij de omvorming van klooster naar de huidige bestemming is de oude boomgaard naast het klooster omgevormd tot parkeerterrein. Langs de gehele Schoolweg (incl. tuin Groenweg 14 welke grenst aan de Schoolweg) is opnieuw een laan aangebracht van inlandse eik. Tot dusver stond een



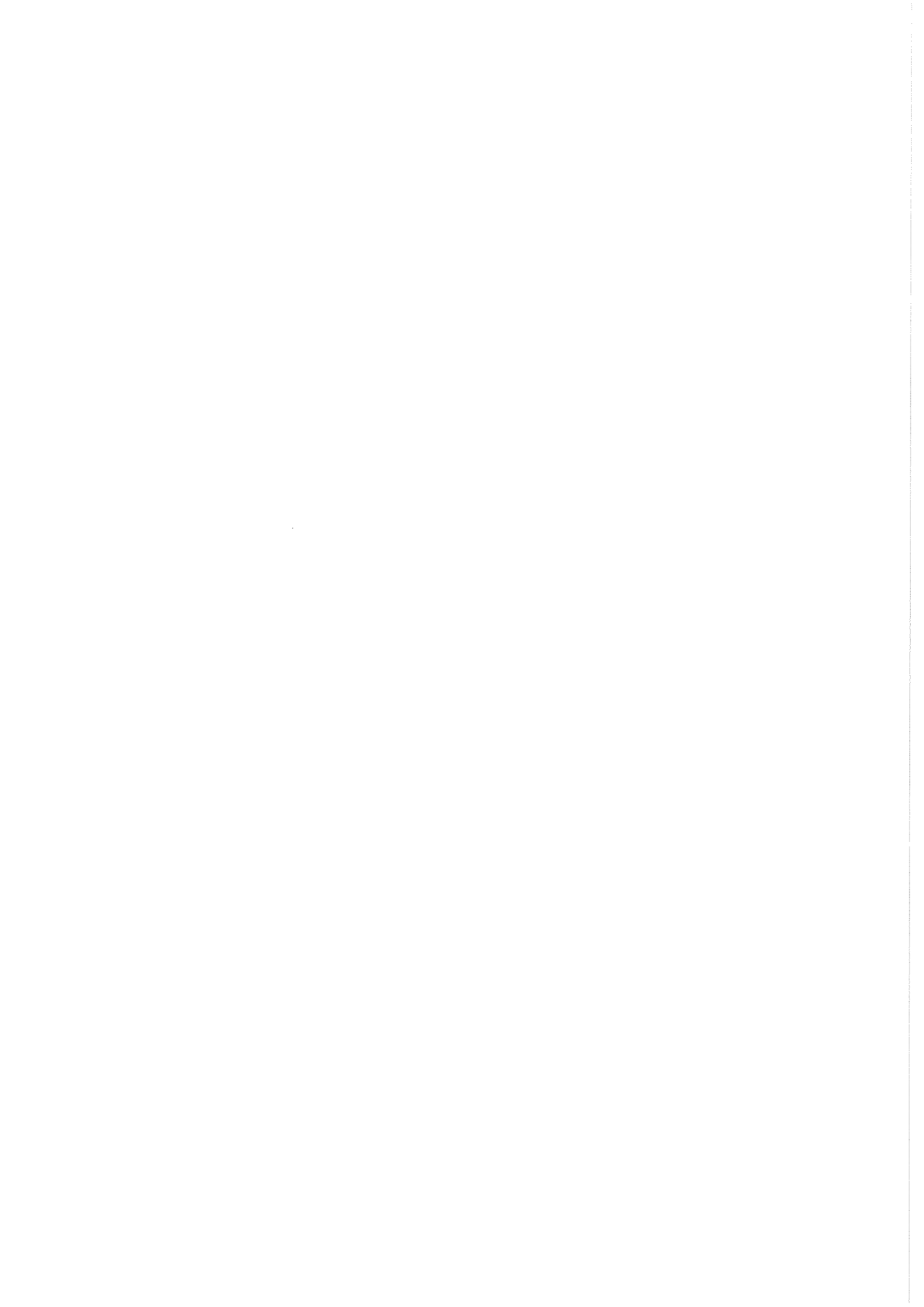
laan van Essen in het openbaar trottoir langs deze grens. Om de beloopbaarheid van het trottoir bevorderen en betere omstandigheden te creëren voor de bomen, zijn deze circa 12 jaar geleden in de tuinen van Utrechtseweg 131 en Groenweg 14 geplant. Omdat het ook hier gaat om relatief jonge bomen, mogen deze ook later terug worden geplant indien de huidige rij de bereikbaarheid van het toekomstige bouwterrein in de weg zou staan. Een ontwerp voor bebouwing kan ook worden afgestemd op de huidige of nieuw te planten bomenrij. Inpassing van de huidige bomenrij heeft sterk de voorkeur.

In bijlage 5 treft u een overzichtstekening aan met daarin gearceerd een gebied dat vooral een groen/openbaar karakter moet krijgen door de ligging onder de te behouden bomen. Voor het resterende gebied geldt dat naast (prive) uitgeefbare grond, bebouwing en wegen toegestaan zijn. Separaat ontvangt u het bomenonderzoek dat recentelijk uitgevoerd is. De bomen met nummers 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 12 en 13 moeten behouden blijven.

Brandweer/ambulancepost

Een deel van het zusterhuis is vanaf 1 januari 2007 verhuurd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden als ambulancepost. De huurovereenkomst wordt telkens voor 1 jaar verlengd. De huurovereenkomst heeft een opzegtermijn van 6 maanden en de actuele huuropbrengst bedraagt € 10.770,-- per jaar, geen BTW.

Achter het zusterhuis is voor de brandweer en de ambulancedienst enkele jaren geleden een brandweerpost gebouwd. Bij verkoop zal er voor de koper een verplichting gelden om deze brandweer-/ambulancepost te handhaven c.q. voor verplaatsing of nieuwbouw elders op het



terrein zorg te dragen. De brandweer betaald thans geen huur en dit zal ook in de toekomstige situatie het geval zijn. In bijlage 6 is het huidige- en toekomstige ruimtegebruik opgenomen.

Met betrekking tot de brandweer/ambulancepost wordt in de verkoopovereenkomst het volgende beding opgenomen:

- Er wordt een recht van overpad gevestigd ten behoeve van de Veiligheidsregio Gelderland Midden (VVGGM) om zich via het perceel kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie C nummer 8360 (heersend erf) naar het perceel kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie 5995 (dienend erf) en terug te begeven. Dit omdat de hulpdiensten het perceel niet via de Schoolweg maar via de Utrechtseweg moeten kunnen in- en uitrijden.
- Er wordt een recht van opstal gevestigd voor de Veiligheidsregio Gelderland Midden (VVGGM), inhoudende dat op het perceel voor eigen risico een gebouw ten behoeve van de brandweer en ambulancediensten ter grootte van ongeveer ... m² kan worden opgericht, in stand gehouden, vervangen, verplaatst en verwijderd, een en ander op de voor de (nieuwe) eigenaar van het perceel minst bezwarende wijze.

