



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
16740

Raad d.d.  
31-01-2018

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
1 december 2017

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan  
'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'**

### Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
- 2- Het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018' ongewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting op beslispunten

1-, 2- en 3- Op 29 april 2015 heeft u ingestemd met het voorstel tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Veritasweg 2 zoals opgesteld door Rijnborgh Advies bv. Bij de behandeling van het voorstel heeft u aangegeven nog steeds waarde te hechten aan een gezamenlijke ontwikkeling met de naastgelegen locatie te weten Utrechtseweg 69. Dit vanuit de visie dat beide locaties mede bepalend zijn voor de entree van Oosterbeek komende vanaf Arnhem. De gedachte hierachter was dat met een totale ontwikkeling de beste beeldkwaliteit gerealiseerd zou kunnen worden. Rijnborgh Advies bv heeft uw opmerking met betrekking tot een gezamenlijke ontwikkeling in overweging genomen en is het gesprek aangegaan met de familie Corton. Het resultaat daarvan is een koopovereenkomst tussen Rijnborgh Advies bv en de eigenaar van Utrechtseweg 69.

Aangezien voor de locatie Veritasweg 2 al een samenwerkingsovereenkomst aanwezig is en een totaalontwikkeling door de gemeente al geruime tijd nagestreefd wordt, is de keuze gemaakt om niet eerst een intentieovereenkomst te sluiten maar direct over te gaan op een samenwerkingsovereenkomst voor de locatie Utrechtseweg 69. Deze samenwerkingsovereenkomst is op 30 januari 2017 gesloten.

Vervolgens heeft Rijnborgh Advies bv een nieuw integraal stedenbouwkundig plan opgesteld voor de beide locaties. Hierbij zijn de vrije sector huurappartementen (maximaal 8) als het ware aan het stedenbouwkundig plan voor de short stay appartementen (maximaal 12) gekoppeld. Dit heeft een nieuw stedenbouwkundig plan opgeleverd. Het nieuwe bouwplan is in strijd met het nu nog

geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Daarom is het nieuwe voorliggende bestemmingsplan 'Utrechtseweg - Veritasweg 2, 2018' opgesteld.

Op 27 september 2017 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundige plan voor de locatie aan de Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, te weten de realisatie van acht woonappartementen en twaalf short stay appartementen (zie de bijlage). Dit stedenbouwkundig plan is vastgelegd in: 'Dudok Studio's, Utrechtseweg Oosterbeek - Schetsontwerp', project 14-1682, datum 14 juni 2017, door 'Geesink Weusten architecten'.

Hierbij heeft u de volgende extra kaders vastgesteld:

1. Peil: 41,70 meter boven N.A.P.;
2. Short Stay:
  - ÿ Maximale goothoogte 8.00 meter boven peil;
  - ÿ Maximale bouwhoogte 12.00 meter boven peil;
3. Woonappartementen:
  - ÿ Maximale goothoogte 7,50 meter boven peil;
  - ÿ Maximale bouwhoogte 11,50 meter boven peil.

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op dit stedenbouwkundig plan.



Aanzicht vanaf de Utrechtseweg



*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'

*Datum*

1 december 2017

*Kenmerk*

16740

*Pagina*

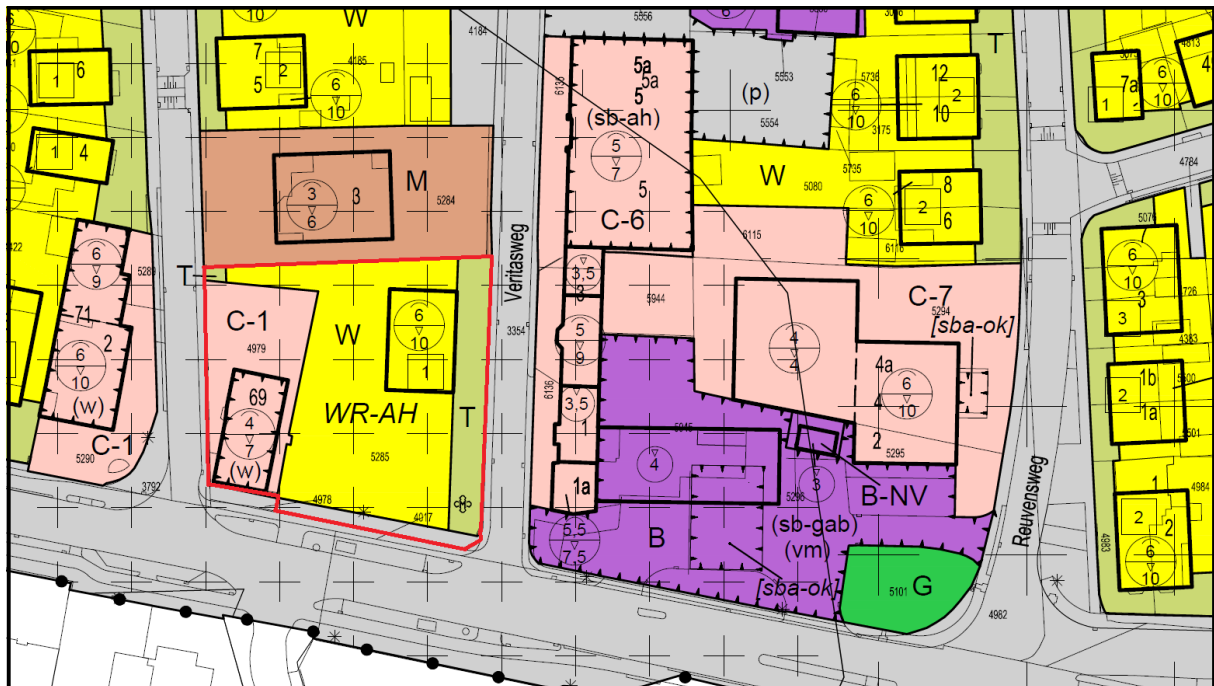
2 van 7

## Impressie hoek Utrechtseweg - Veritasweg

Op 14 juni 2017 is het advies vooroverleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen. Zij kan op hoofdlijnen instemmen met het plan en geeft aan dat de hoek Utrechtseweg - Veritasweg betekenis heeft gekregen door massa en uitstraling. Er zijn nog twee aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking te weten de situering op de kavel (voorkeur voor verder naar achteren plaatsten bebouwing) en het aanbrengen van meer hiërarchie in de gevels (onderscheid tussen de verdiepingen). Het eerste aandachtspunt is verwerkt in het bijgevoegde stedenbouwkundige plan (en dus ook in het voorliggende bestemmingsplan) door het gebouw iets naar achteren te verplaatsen, de tweede opmerking wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan.

De WAC (Woon advies commissie) heeft het schetsplan beoordeeld en een aantal aanbevelingen gedaan met name over de toegankelijkheid in en tot de appartementen. Bij de verdere planuitwerking zal de WAC betrokken blijven om het plan onder andere verder te toetsen op levensloopbestendigheid.

Hierna treft u de verbeelding aan van het huidige bestemmingsplan. Met de rode lijn is het plangebied aangegeven van het nieuwe voorliggende bestemmingsplan.



In het nieuwe bestemmingsplan (zie de afbeelding op de volgende pagina) hebben de woonappartementen de bestemming 'Wonen' gekregen (gele kleur) en de short stay de bestemming 'Horeca' (oranje kleur). Daar waar het gebouw komt is een bouwvlak (dikke zwarte lijn) opgenomen. De tuin heeft de bestemming 'Tuin' gekregen en de te realiseren parkeerplaatsen de bestemming 'Verkeer'. In het nieuwe bestemmingsplan is het 'peil' zoals vastgesteld in de vastgestelde raads-kaders van 27 september 2017 opgenomen. Het 'peil' houdt de hoogte in van waarvandaan de maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen worden gemeten. Met een

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'

Datum

1 december 2017

Kenmerk

16740

Pagina

3 van 7



gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

## Argumenten

### **1- & 2- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:**

Op 27 september 2017 heeft u het stedenbouwkundig plan voor de locatie Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2 in Oosterbeek vastgesteld. Om de in dat stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is het nieuwe voorliggende bestemmingsplan gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet aan de door u vastgestelde kaders. Dit bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen (van 11 oktober 2017 tot en met 21 november 2017). In die zes weken is er één zienswijze ingediend. Deze is ingediend door de bewoners van de aan de zuidzijde van de Utrechtseweg (schuin tegenover het plan) gelegen woning.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hierna treft u de (samenvatting) van de zienswijze aan.

*'De indiener van de zienswijze (reclamant) kijkt nu uit op de hoek Noorderweg-Utrechtseweg. Nu staat daar een klein huisje met veel groen. Bij het nieuwbouwplan komt daar een groot gebouw met geen groen, slechts een klein haagje. Reclamant heeft geen bezwaren tegen het gebouw 'an sich', maar vindt het gezien vanuit zijn huis te pompeus overkomen vanwege het ontbreken van toekomstige bomen en groen op de hoek Noorderweg-Utrechtseweg. Dit komt ook doordat er in dit gebied geen straatbomen zijn. Het gebouw is hoger dan volgens de omgevingseisen van de gemeente in dit deel van het dorp is toegestaan, maar er wordt niets tegenover gesteld. Dit vindt reclamant onacceptabel. Reclamant eist dat de eigenaar van het nieuwe gebouw verplicht word om in aanvulling op de reeds geplande begroeiing, een bomen en struiken (bv. rododendrons) te planten en te behouden op de hoek Noorderweg- Utrechtseweg. Hierdoor blijft iets behouden van het huidige parkachtige karakter. Een andere optie is dat de gemeente officieel toezegt om een rij straatbomen te planten op de Utrechtseweg en de stoep voor het pand.'*

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de hele zienswijze met de reactie daarop. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijze niet tot een aanpassing heeft geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen.

De zienswijze, die eigenlijk gaat om de feitelijke inrichting op en/of rond het terrein (verzoek om deze met extra groen aan te kleden), geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook ambtshalve zijn geen zienswijzen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

### **3-Geen exploitatieplan:**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit bestemmingsplan is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'

Datum

1 december 2017

Kenmerk

16740

Pagina

5 van 7

gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

## Kanttelingen

Geen. Het bestemmingsplan past binnen de door u vastgestelde kaders van 27 september 2017.

## Draagvlak

Op 13 april 2017 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Een beperkt aantal mensen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Degene die er waren reageerden overwegend positief op het plan. Wel werden er opmerkingen gemaakt over de bestaande parkeerdruk in de Noorderweg. Doordat er 'slechts' één zienswijze is ingediend, die ook nog eens met name gaat over het mogelijk met extra 'groen' aankleden van het gebouw/omgeving gaat, lijkt het er op dat er (voldoende) draagvlak is voor het nieuwbouwplan.

## Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

## Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is tot uw besluit tot vaststelling voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website (via onze webviewer) en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Een analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd. De indiener van de zienswijze is inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

## Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten (en ambtelijke uren) komen ten laste van Rijnborg Advies BV en zijn geborgd in de samenwerkingsovereenkomst.

## Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'

### Datum

1 december 2017

### Kenmerk

16740

### Pagina

6 van 7

State. Tegen wijzigingen (die overigens niet zijn doorgevoerd) zouden ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep kunnen gaan.

## WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten uit de prestatieafspraken 2015-2018 zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De WAC zal bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken blijven om hier zo veel als mogelijk uitwerking aan te geven.

## Gezondheid

Het plan zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. Daarom zal dit plan een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor ieder project en wordt binnen het bouwplan verder uitgewerkt. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de hand van de GPR methodiek (duurzaamheidstoetsing).

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Geen, reële. U heeft al eerder (27 september 2017) ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het project. Dat stedenbouwkundig plan is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend (waarin eigenlijk wordt aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan, maar meer voor het 'groen' aankleden van het gebouw). U zou wellicht anders kunnen reageren op de zienswijze, hoewel daar geen directe aanleiding voor is. Hierdoor zijn er geen echte redenen zijn om het bestemmingsplan niet (als zodanig) te laten vaststellen.

## Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018' (toelichting en regels);
- Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018';
- Ingediende zienswijze;
- Aangenomen raadsvoorstel met addendum 27 september 2017, 'Kaderstelling Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2'.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2, 2018'

*Datum*

1 december 2017

*Kenmerk*

16740

*Pagina*

7 van 7