

Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

RAAD CONFORM

incl. addendum
verwoord en memo 22/9/17
zie besluitenlijst

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
11

Kenmerk
58261

Raad d.d.
27 september 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum
25 juli 2017

Onderwerp
**Stedenbouwkundig plan locatie
Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2**

Geadviseerd besluit

Instemmen met het stedenbouwkundig plan voor de realisatie van appartementen voor permanent en kort verblijf op de locatie Utrechtseweg 69 - Veritasweg 2

Toelichting op beslispunten

Op 29 april 2015 heeft de raad 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 de raad aangegeven dat zij nog steeds waarde hecht 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 de opmerking van de raad 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 familie Corton.

Aangezien voor de locatie Veritasweg 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 (circa 8) als het ware aan het stedenbouwkundig plan voor de short stay appartementen (circa 12) gekoppeld. Dit heeft een nieuw stedenbouwkundig plan opgeleverd.

Het bestemmingsplan staat de voorgestelde ontwikkeling van Rijnborg Advies bv niet toe. Voor het uitvoeren van het project zal de procedure voor een bestemmingsplanwijziging gevolgd moeten

worden. Voorafgaand daaraan dient een stedenbouwkundig plan of stedenbouwkundig kaders door de raad vastgesteld te worden. Dit stedenbouwkundig plan leggen wij met uw instemming voor aan de raad.

Stedenbouwkundig plan

In lijn van de overeenkomst is een stedenbouwkundige plan voor de locatie opgesteld. Daar waar het gaat over de appartementen voor kort verblijf (short stay) is de nota Wonen niet van toepassing. Voor de vrije sector huur appartementen is de Nota Wonen wel van toepassing en daarmee ook de regionale afspraken over de aantallen woningen. Het project is te betitelen als een groen project binnen het regionale stoplichtenmodel en past daarmee binnen de regionaal vastgestelde woningbouw aantallen. 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.



Aanzicht vanaf de Utrechtseweg



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

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan locatie Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2

Datum

25 juli 2017

Kenmerk

58261_

Pagina

2 van 4

(onderscheid tussen de verdiepingen). Het eerste aandachtspunt is verwerkt in het bijgevoegde stedenbouwkundige plan door het gebouw iets naar achteren te verplaatsen, de tweede opmerking wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan.

Het stedenbouwkundig plan is eveneens getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

Beoogd effect

Met uw instemming op het stedenbouwkundig plan wordt de basis voor het bestemmingsplan gelegd.

Kader

Hierbinnen is een onderscheid te maken tussen de appartementen voor permanent verblijf (vrije sector verhuur) en appartementen voor kort verblijf.

Voor wat betreft het kort verblijf geldt dat in de economische visie (2011) wordt gesteld dat de kwaliteitseisen van consumenten steeds hoger worden en dat de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod niet navenant is mee gegroeid. Dit geldt ook voor het aanbod van verblijfsaccommodaties in de gemeente. Om te zorgen voor een robuuste toeristisch-recreatieve sector moet in de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod worden geïnvesteerd. Met de in dit voorstel beschreven ontwikkeling voor kort verblijft wordt een bijdrage geleverd aan deze sector door de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende verblijfsaccommodatie.

Voor de appartementen voor permanent verblijf geldt dat deze moeten passen binnen hetgeen gesteld in de Nota Wonen. In de Nota Wonen is aangegeven dat gekozen is voor vraaggericht bouwen. Daarvoor is in de Nota Wonen per kern de gewenste bouwrichting opgenomen. Voor Oosterbeek is aangegeven dat het grootste dorp is van de gemeente Renkum met een hoog aandeel dure woningen (> € 350.000, -). Oosterbeek kent al een behoorlijk vergrijsde bevolking en er is een relatief kleine huursector. Voor Oosterbeek hebben wij het accent gelegd op sociale woningbouw; vooral levensloopgeschikte woningen in de buurt bij voorzieningen.

Uit de regionale woningmarktanalyse 2016 blijkt dat de vraag naar appartementen in de middel dure en dure prijsklasse het meest kansrijk is binnen onze gemeente. Daarnaast stijgt de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Met deze ontwikkeling wordt hieraan tegemoet gekomen.

Argumenten

Een belangrijke voorwaarde voor een ontwikkeling op deze locatie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een goede beeldkwaliteit van de Utrechtseweg. Dit zeker gezien de ligging van de locatie nabij de oostelijke entree van Oosterbeek. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het ook zijn streven is om een pand neer te zetten dat deze bijdrage levert. Met de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan wordt de beeldkwaliteit van de Utrechtseweg positief beïnvloed.

Kanttelingen

Geen kanttekeningen

Draagvlak

Op 13 april 2017 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Een beperkt aantal mensen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan locatie Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2

Datum

25 juli 2017

Kenmerk

58261_

Pagina

3 van 4

Degene die er waren reageerden overwegend positief op het plan. Wel werden er opmerkingen gemaakt over de bestaande parkeerdruk in de Noorderweg.

Aanpak/Uitvoering

Als u instemt met het stedenbouwkundig plan wordt de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten en daarmee ook de kosten voor het doorlopen van de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan, komen ten laste van Rijnborg Advies BV en zijn geborgd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Na uw instemming met het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. De WAC zal bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken blijven om hier zo veel als mogelijk uitwerking aan te geven.

Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau.

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

Standpunt O.R.

Niet van toepassing

Alternatieven

Niet instemmen met het stedenbouwkundig plan.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan locatie Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2

Datum

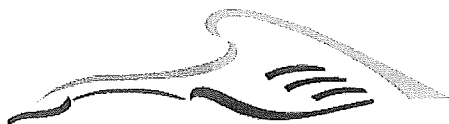
25 juli 2017

Kenmerk

58261_

Pagina

4 van 4



Gemeente Renkum

Van
college

Kenmerken
27792, 39216, 58261

Aan
gemeenteraad

Kopie aan
J. Verstand (wethouder)
M. Nagel - ROM
A. Ruiter - ROM

Datum
22 september 2017

Onderwerp
Beantwoording vragen tijdens raadscommissie
Leefomgeving 12 september 2017

Beste Raadsleden en commissieleden,

Tijdens de vergadering van de Raadscommissie Leefomgeving op 12 september zijn er vragen gesteld / is gevraagd om actie te ondernemen over een aantal van de ter besluitvorming liggende voorstellen. Toegezegd is deze vragen / acties te beantwoorden voor de raadsvergadering van 27 september. Hierna treft u de beantwoording aan van de volgende vragen / uit te zetten acties, zoals deze zijn verwoord in het verslag van de Commissie Leefomgeving van 12 september.

1- Bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan – Houtsniplaan 2017'

Actie:

Toezegging wethouder om in gesprek te gaan met omwonenden en verkeerskundigen.

Reactie:

Er is contact opgenomen met de twee insprekers op dit agendapunt, te weten betrokken omwonenden die namens meerdere omwonenden een zienswijze hebben ingediend over het bestemmingsplan en de verkeerssituatie. Op maandag 25 september 2017 is een overleg gepland ter plaatse aan de W.A. Scholtenlaan om samen met hen en de gemeente (o.a. wethouder Verstand en verkeerskundige) de verkeerssituatie ter plekke te bekijken.

2- Bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Actie:

De vraag van CDA over wisselend toeristisch gebruik wordt schriftelijk beantwoord. En er wordt opgezocht of je de exploitant kan verplichten tot een bepaald gebruik van de stacaravans.

Reactie:

Er is contact opgenomen met de eigenaar van de Camping. Een private overeenkomst wordt met wederzijdse instemming gemaakt en ondertekend waarin geregeld is dat de 10 stacaravans / trekkershutten uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatief verhuur en waarin staat dat verkoop daarvan aan derden niet is toegestaan. Dit als extra middel (naast het reeds in het bestemmingsplan opgenomen verbod op permanente bewoning daarvan) om te voorkomen dat deze eventueel ooit gebruikt zouden kunnen worden voor permanente bewoning.

3- Stedenbouwkundig plan locatie Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2 te Oosterbeek.**Actie:**

De wethouder maakt een addendum waarin de maatvoering is opgenomen.

Reactie:

Na de vergadering van de raadscommissie Leefomgeving is gesproken met de ontwikkelende partij en zijn aanvullende hoogtemetingen op en rondom de locatie uitgevoerd. Samen met de ontwikkelende partij zijn aanvullende schetsen gemaakt waarin de hoogtes van het terrein zijn verwerkt en waarin getracht is om zo goed als nu mogelijk is een peil te bepalen.

Het terrein aan de Utrechtseweg 69-Veritasweg 2 kent hoogteverschil. Het terrein loopt in twee richtingen in hoogte af. Van de Noorderweg naar de Utrechtseweg en vanaf de hoek Utrechtseweg –Noorderweg naar de hoek Veritasweg-Utrechtseweg. Vanaf Noorderweg 3 naar de hoek van de Utrechtseweg (69) zit ongeveer 0,65 meter verschil en vanaf daar naar de hoek Utrechtseweg – Veritasweg zit ook ongeveer 0,65 meter verschil. Het hele plan zal eenzelfde peil krijgen. Te weten, de stoep ter hoogte van de ingang, halverwege de Noorderweg. Dit is 41,70 meter boven N.A.P.. Vanaf deze kant is het pand dan (in ieder geval) bereikbaar voor mindervaliden.

Dit houdt in dat enkele kleine keermuurtjes nodig zijn en betekent dat het gebouw in het noordwesten (bij Noorderweg 3) iets 'in de grond zakt' (maximaal circa 0,5 meter) . Bij de hoek van Utrechtseweg –Noorderweg ligt het gebouw dan nagenoeg op het niveau van de stoep aldaar (circa 0,15 meter hoger). Dit kleine verschil wordt opgevangen door de voortuin aldaar. Bij de hoek van de Utrechtseweg-Veritasweg bedraagt het verschil op het uiterste puntje circa 0,8 meter. Daarvan wordt een groot deel opgevangen door een keermuur, die op het uiterste puntje een hoogte zal hebben van circa 0,6 meter boven de stoep. Het resterende kleine verschil wordt opgevangen door de tuin van het pand. Zie hiervoor de bijgevoegde schetsen.

Het gebruik van keermuren is niet vreemd aan de Utrechtseweg. Als gekeken wordt naar het beeld van de panden aan de noordzijde van Utrechtseweg dan valt op dat het hoogteverschil tussen de voorkant van de percelen en de achterliggende percelen over het algemeen wordt opgevangen door het plaatsen van een gemetselde keermuur van vergelijkbare hoogtes (zoals het naastgelegen pand aan de Utrechtseweg 71-hoek Noorderweg 2. Ook vele percelen aan de zuidzijde van de Utrechtseweg (nabij de planlocatie) kennen een vergelijkbaar hoogteverschil .

De op te nemen maximale nokhoogtes voor de kaderstelling / stedenbouwkundig plan komen daarmee op 11.50+ peil voor de appartementen (permanent verblijf) en 12.00+peil voor de short stay. De maximale goothoogten komen daarmee op 7.50+peil voor de appartementen (permanent verblijf) en 8.00+peil voor de short stay. Deze nok- en goothoogten bieden ruimte om verder uitwerking te geven aan de opmerking geplaatst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) te weten "het aanbrengen van meer onderscheid in de verdiepingen" door bijvoorbeeld meer hoogte aan te brengen op de begane grond. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal gekeken worden of, rekening houdend met opmerkingen van de CRK en de uitwerking van de bouwplannen, deze maximale hoogtes daarin wellicht nog strikter vastgelegd kunnen worden .

Onderwerp

Beantwoording vragen tijdens raadscommissie Leefomgeving 12 september 2017

Datum

22 september 2017

Kenmerk

27792, 39216, 58261

Pagina

2 van 3

Samenvattend:

Het volgende wordt het addendum op de kaderstelling voor het 'Stedenbouwkundig plan locatie Utrechtseweg 69 en Veritasweg 2 te Oosterbeek':

Addendum:

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

Onderwerp

Beantwoording vragen tijdens raadscommissie Leefomgeving 12 september 2017

Datum

22 september 2017

Kenmerk

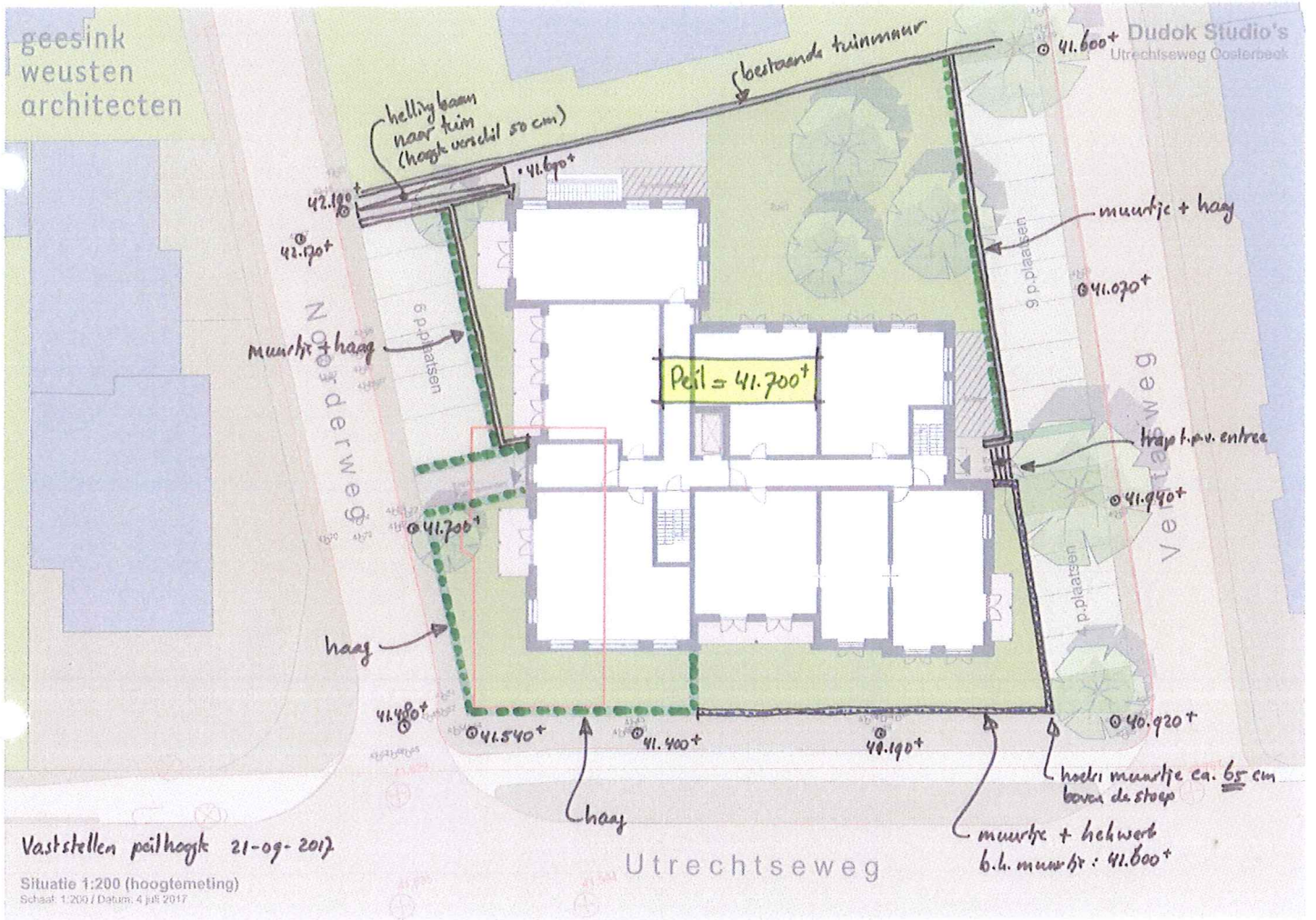
27792, 39216, 58261

Pagina

3 van 3

geesink
weusten
architecten

Dudok Studio's
Utrechtseweg Costerbeek



Vaststellen peilhoogte 21-09-2017

Situatie 1:200 (hoogtemeting)
Schaal 1:200 / Datum: 4 juli 2017



gevel Utrechtseweg

21-09-2017

geesink
weusten
architecten

Dudok Studio's
Utrechtseweg Oosterbeek



gevel Noorderweg

21-09-2017



tuinmuurtje
+ hekwerk
(b.h. muurtje = 14.600⁺ NAP)

entree via
trap

tuinmuurtje + haag
(NB. auto's parkeren vóór de muur!)

gevel Veritasweg

21-09-2017