



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
43170

Raad d.d.  
31-01-2018

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
1 december 2018

Onderwerp  
**vaststellen bestemmingsplan  
'Europalaan 98 e.o., 2019'**

### Geadviseerd besluit

- 1- In te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019' gewijzigd vast te stellen;
- 3- Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Toelichting op beslispunten

#### Initiatief:

De eigenaar van het (bedrijfs) perceel aan de Europalaan 98a (en het pand Molenweg 24) te Renkum heeft verzocht om vier woningen te mogen bouwen op zijn erf. Omdat dit niet past in het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De locatie van de vier geplande woningen (met tuin) is in het verleden in gebruik geweest als buitenopslag bij het bouwbedrijf van de aanvrager en die functie heeft het nog steeds, zij het in mindere mate. Een groter deel van het erf was tot voor kort in gebruik als parkeerplaats en buitenstalling bij het toen daar gevestigde kringsloopcentrum Jan Splinter. Een kleiner deel van de buitenruimte is nu in gebruik als buitenspeelruimte bij kinderopvang Peuterplein. Tot in de jaren '90 van de vorige eeuw was hier overigens een agrariër gevestigd (boer Peelen) wat de markante vormgeving van de bedrijfsruimte verklaart.

#### Planvorming:

Er zijn al geruime tijd plannen voor herontwikkeling van deze gehele locatie. In het verleden is geprobeerd om aan te haken op de herontwikkeling van de Bergerhof maar dat heeft niet tot planvorming geleid. Uiteindelijk is drie jaar geleden een plan ontwikkeld om op het erf één enkele woning te bouwen. Dit plan zorgde uiteindelijk tot een vastgesteld bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015' maar niet tot de bouw van de woning. Wel werd toen al de optie open gehouden om in een latere fase een herbestemming van het perceel te onderzoeken.

Het nieuwe initiatief gaat uit van vier woningen in twee blokken van twee, op de locatie waar die ene woning was voorzien. Twee woningen zijn georiënteerd op de Bergerhof en de andere twee op de Europalaan. Een deel van het terrein zal uiteraard als erf bij de woningen gaan fungeren. Het Door de woningen bewust aan de rand van het terrein te situeren blijft het zicht op de markante opstallen van het voormalige aannemersbedrijf aanwezig.

Tussen de twee blokken van twee woningen zal voldoende open ruimte open blijven. Hiermee wordt wandvorming voorkomen en wordt aangesloten op de stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw langs de Europalaan.



*Figuur 1: ligging plangebied (bron ondergrond: GeoOblik, Slagboom en Peeters)*

#### Naar een nieuw bestemmingsplan:

Verder biedt het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de vier woningen de gelegenheid om een aantal wijzigingen door te voeren ten opzichte van het vorige bestemmingsplan uit 2015, dan wel om enkele eerder verleende vergunningen met afwijking van het bestemmingsplan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Zo is ondertussen is de voormalige bedrijfswoning van de aanvrager (Europalaan 98) verkocht aan particulieren. Deze gebruiken het pand nu als gewone woning. Voor het gebruik als gewone woning is eerder al een vergunning met afwijking van het bestemmingsplan verleend. Deze particulieren hebben onlangs ook het voormalige kantoorgedeelte van het bouwbedrijf gekocht om er een 'Bed and Breakfast' in te beginnen. Hiervoor is reeds een vergunning met een afwijking van het bestemmingsplan voor verleend. Door dit initiatief en de verkoop van dat pand is kinderopvang Peuterplein verhuisd naar de meest oostelijk gelegen loods. Ook hiervoor is eerder een vergunning verleend met een afwijking van het bestemmingsplan. Al deze wijzigingen worden nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Ook is gezocht naar een beter en iets ruimer gebruik van de loodsen (ook ten behoeve van behoud van de karakteristieke loodsen). Er zijn namelijk meerdere gebruiksvormen denkbaar, maar het is niet optimaal om steeds iets nieuws mogelijk te maken met een afwijking van het bestemmingsplan. Beter is het om dit iets ruimere gebruik nu te regelen in het bestemmingsplan. Een klein deel van de loodsen wordt nog gebruikt als opslag door de eigenaar van het terrein. Een deel is in gebruik als kinderopvang/naschoolse opvang en een deel heeft nu geen gebruik. De loodsen hebben nu nog een bedrijfsbestemming in de categorie 1 (kleine bedrijfjes). Een verruiming / omvorming met enkele maatschappelijke functies ligt voor de hand. Er is al een kind(er)dagopvang / naschoolse opvang aanwezig en in Molenweg 24 zit een fysiotherapiepraktijk, die wellicht verhuisd naar de loodsen. Detailhandel is niet gewenst op deze locatie.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019' betreft hetzelfde gebied als het nu nog geldende bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015'.

#### *Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

#### *Datum*

1 december 2018

#### *Kenmerk*

43170

#### *Pagina*

2 van 11

---

*Figuur 2: 'blauw' = plangebied, 'rood' = locatie nieuwe woningen, 'oranje' = woning Europalaan 98 met tuin en Bed and Breakfast (bron ondergrond: GeoOblik, Slagboom en Peeters)*

---

*Figuur 3: huidig gebruik plangebied (bron ondergrond: GeoOblik, Slagboom en Peeters)*

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

3 van 11



*Figuur 4: verkavelingsstudie nieuwe woningen*

Geldend bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015':

In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015' hebben de loodsen, de woning aan de Europalaan 98 en het daar tussen gelegen voormalige kantoor en het pand aan de Molenweg 24 de bestemming 'Bedrijf', in de categorie 1 (paarse kleur op de navolgende afbeelding van het bestemmingsplan). Op het pand Europalaan 98 is met een aanduiding aangegeven dat hier uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan. Op het voormalige kantoor is met een aanduiding aangegeven dat hier ook een kinderdagverblijf is toegestaan. Op het pand Molenweg 24 is met een aanduiding aangegeven dat hier ook een fysiotherapiepraktijk is toegestaan. Op de hoek van de Europalaan - Bergerhof is een bouwvlak opgenomen in de bestemming 'Wonen' voor maximaal één woning en een tuinbestemming (gele kleur en licht groene kleur op de navolgende afbeelding van het bestemmingsplan).

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

4 van 11

---

*Figuur 5: het geldende bestemmingsplan 'Europalaan 98, 2015'*

Nieuw bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019':

Het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van de ene woning uit het vorige bestemmingsplan nu vier woningen te bouwen (twee-onder-één-kappers), met een woon- en tuinbestemming. De woning aan de Europalaan 98 heeft nu ook de woon- en tuinbestemming gekregen. De loodsen (Europalaan 98a, 98b en 98c) en het pand Molenweg 24 hebben nu de bestemming 'Gemengd - 5' gekregen. Het pand Molenweg 24 heeft daarnaast de aanduiding 'gemengd' gekregen. In de bestemming 'Gemengd - 5' zijn in de loodsen nu wederom bedrijven in de categorie 1 toegestaan en opslag van materiaal, maar nieuw is dat ook enkele maatschappelijke functies zijn toegestaan, zoals: (kunst)atelier, creativiteitscentrum, fysiotherapiepraktijk (en/of ergotherapie), jeugdopvang, kinder(dag)opvang, museum, naschoolse opvang, (openbaar) speelterrein en verenigingsleven. Ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de toegestane bedrijven in categorie 1 is hier nu niet meer toegestaan.

Voor de locatie Molenweg 24 is door de aanduiding 'gemengd' nu het volgende toegestaan: Wederom bedrijven in de categorie 1 evenals een fysiotherapiepraktijk. Nieuw is dat nu ook de volgende maatschappelijke functies zijn toegestaan:: ergotherapie, huisarts, tandarts, orthodontist, (kunst)atelier en creativiteitscentrum. Ook nieuw is dat hier nu ook kantoren zijn toegestaan.

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

5 van 11

---

*Figuur 7: nieuw bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o, 2019' (oranje kleur is de bestemming 'Gemengd - 5')*

---

*Figuur 8: Molenweg 24 (links), Europalaan 98 (rechts)*

*Europalaan 98a-b, voormalige loodsen met o.a. Kinderopvang*

*Onderwerp*  
vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum* 1 december 2018  
*Kenmerk* 43170

*Pagina*  
6 van 11

## Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat aan de Europalaan hoek Bergerhof in Renkum vier grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden en dat het planologisch regiem weer 'up to date' is voor het hele terrein Europalaan 98 -98a en Molenweg 24.

## Kader

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en waar en hoe hoog er maximaal 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').

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vormt de grondslag voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de activiteit bouwen. Daarbij zijn uitsluitend de verbeelding in combinatie met de regels juridisch bindend. Een toelichting niet.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door een ieder zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Europalaan 98, 2018' heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

## Argumenten

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de invulling met vier huizen (in plaats van de ene woning die daar nu is toegestaan) acceptabel. Het betreft een inbreidingslocatie / herontwikkeling in het dorp Renkum. De geplande en planologisch toegestane ene dure woning komt te vervallen ten gunste van twee twee-onder-één-kapwoningen.

Met de situering van beide blokjes wordt uiteraard aansluiting gezocht op de omliggende bebouwing zodat zowel de Bergerhof als de Europalaan een betere stedenbouwkundige begeleiding zullen krijgen. Voor de woningen aan de Europalaan geldt dat het blokje zodanig is gesitueerd dat het zicht op de vrij markante bedrijfsopstallen behouden blijft. Ook zal er tussen de blokjes voldoende open ruimte blijven zodat wandvorming wordt voorkomen, wat één van de bezwaren was bij de planvorming van het project Bergerhof. Twee woningen zullen worden ontsloten via de Bergerhof en de andere twee via de Europalaan.

Volkshuisvestelijk kan worden opgemerkt dat de toevoeging van drie extra woningen, ten opzichte van wat op basis van het geldende bestemmingsplan reeds was toegekend, de streefdoelen vanuit de 'Nota Wonen 2014' niet gelden. De woningen sluiten aan bij de twee-onder-een-kapwoningen die gebouwd zijn aan de Europalaan in het plan Bergerhof. De woningen zullen qua prijsklasse in het middensegment / middelduur liggen.

Op 10 september is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), waarbij de CRK positief heeft geadviseerd.

1 \_\_\_\_\_ Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen:

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

7 van 11

Het ontwerpbestemmingsplan 'Europalaan 98, 2018' heeft vanaf 2 oktober 2018 tot en met 15 mei 2018 ter inzage gelegen. In die periode zijn er drie zienswijzen (waarvan twee gezamenlijke) ingediend. Positief is dat geen van de zienswijzen zich richt op de nieuw te bouwen woningen.

Alle zienswijzen zijn gericht op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen toegevoegde functie van de loodsen in de vorm van gebruik voor 'cultuur en ontspanning'. Daarbinnen was opgenomen dat in de bestemming 'Gemengd - 5' ook het gebruik als een escaperoom, trampolinehal, bowlingbaan, lasergame en indoorspeelhal toegestaan was. De indieners van de zienswijzen waren het niet eens met deze toevoeging van gebruik. Dit gebruik is in het vast te stellen bestemmingsplan vervallen, waarmee tegemoetgekomen is aan de zienswijzen op dit punt. Hiervoor is in de reactienota de volgende reactie voor gegeven:

*'De gemeente heeft gezocht naar een ruimer gebruik van de loodsen wat zou kunnen bijdragen aan het behoud van de loodsen en wat een toevoeging zou kunnen zijn aan gebruik wat niet aanwezig is in de gemeente. Daarbij werd tevens gedacht aan een vorm van cultuur en ontspanning, in de vorm van bowlingbaan, escaperoom, trampolinehal, lasergame en indoorspeeltuin. Dit toegevoegde gebruik was geen direct verzoek of wens van de eigenaar van de loodsen. Na een nadere bestudering van de (fysieke staat van de) loodsen en de parkeerbehoefte die daarbij hoort, de afstanden tot omliggende woningen en de mogelijke hinder van de functies voor cultuur en ontspanning ten aanzien van de ook binnen de bestemming 'gemengd - 5' in de loodsen toegestane maatschappelijke functies is de gemeente al kort na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve tot de conclusie gekomen dat dit, in de bestemming, toegevoegde gebruik geen goede is voor deze locatie. Daarom is reeds toen al besloten om dit te laten vervallen, en zou dit gebruik ambtshalve gewijzigd worden en vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen op dit punt kunnen wij daarom ook onderschrijven.' Deze onderbouwen ook ons reeds ingenomen ons ambtshalve standpunt. De toevoeging van gebruik voor 'cultuur en ontspanning' in wordt daarom verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan binnen het toegestane gebruik in de bestemming 'Gemengd-5'.'*

In de zienswijzen wordt door de indieners (omwonenden) gesteld dat een functie als museum in de loodsen denkbaar zou kunnen zijn (bijvoorbeeld papiermuseum, of lokaal WOII museum). In het ontwerpbestemmingsplan stond echter al dat dit gebruik toegestaan was in de bestemming Gemengd - 5'. Dus dat sluit bij elkaar aan.

De bewoners van Europalaan 98 reageren in hun zienswijze ook tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemming voor Molenweg 24. Dit pand grenst direct aan hun woning en tuin. De indieners van de zienswijze geven aan het pand Molenweg 24 meer geschikt te vinden voor een maatschappelijke functie, zoals de fysiotherapiepraktijk, maar ook als kantoor (bijvoorbeeld: accountant, makelaar, architect).

Na overleg met de eigenaar van het pand en tevens initiatiefnemer van het bestemmingsplan is besloten, vooralsnog de woonfunctie te laten vervallen in dit bestemmingsplan voor Molenweg 24. Wellicht dat in een later stadium alsnog een verzoek zal worden gedaan voor een woonfunctie. Daarop is besloten (grotendeels) tegemoet te komen aan de zienswijze en de bestemming van Molenweg 24 te veranderen naar 'Gemengd - 5' met de aanduiding 'gemengd'. Hierdoor zijn dus nu, net als in het huidige bestemmingsplan uit 2015, bedrijven in de categorie 1 en een fysiotherapiepraktijk toegestaan. Nieuw is dat nu ook de volgende maatschappelijke functies zijn toegestaan: ergotherapie, huisarts, tandarts, orthodontist, (kunst)atelier en creativiteitscentrum. Ook nieuw is dat hier nu ook kantoren zijn toegestaan.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle zienswijzen (geheel) weergegeven tezamen met de reacties daarop. Daar wordt dan ook naar verwezen. De originele zienswijze zijn in te zien bij de griffie.

## Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

Datum

1 december 2018

Kenmerk

43170

Pagina

8 van 11



## 2- Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen:

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve is het volgende aangepast gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- ÿ Samen met de ambtshalve wijziging is het gebruik voor 'cultuur en ontspanning' vervallen (in de regels) in het toegestane gebruik van de bestemming 'Gemengd - 5'.
- ÿ De bestemming van het pand aan de Molenweg 24 wordt (in de regels en op de verbeelding) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van 'Wonen' naar 'Gemengd -5', met de aanduiding 'gemengd'. daarbinnen is nu het volgende toegestaan:
  1. bedrijven in de categorie 1;
  2. maatschappelijke voorzieningen 1, uitsluitend in de vorm van fysiotherapie, tandarts, orthodontist, ergotherapie, huisarts, (kunst)atelier en creativiteitscentrum;
  3. kantoor.

De voorgenoemde aanpassingen leiden daarom ook, samen met de ambtshalve aanpassingen, tot enkele kleine tekstuele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

## 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 kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer vergoed aan de gemeente. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Gezien het voorstaande wordt voorgesteld mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

## Kanttelingen

Geen.

## Draagvlak

Zoals vermeld zijn er drie (waarvan twee gezamenlijke) zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan (zie hetgeen bij het kopje 'Argumenten' bij punt 2. is beschreven). Daarin werd niet geageerd tegen de vier nieuwe woningen. Dus daar lijkt draagvlak voor te zijn. De zienswijzen hadden betrekking op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen toevoeging van gebruik voor 'cultuur en ontspanning'. Dit gebruik is nu vervallen in het vast testellen bestemmingsplan. Dus op dat punt is tegemoetgekomen aan de zienswijzen. Waardoor er ook voor het nu opgenomen toegestane gebruik van de loodsen zeer waarschijnlijk voldoende draagvlak is. Ook was een zienswijze ingediend tegen het toestaan van een woning in het pand Molenweg 24. Nu ook de bestemming 'Wonen' is vervallen voor dit pand is de kans groot dat ook voldoende draagvlak is voor de nieuwe en gewijzigde bestemming voor Molenweg 24.

Samenvattend lijkt er, mede door aanpassing van het bestemmingsplan, voldoende draagvlak te zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan.

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

9 van 11

## 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 en 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 voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

De indieners van de zienswijzen zijn inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

## Financiële consequenties

Alle ambtelijke en externe kosten die zijn en worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer (overeenkomst). Verder is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan met het oog op eventuele planschadeclaims die ingediend kunnen worden nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee is geborgd dat de financiële risico's gedragen worden door de initiatiefnemer.

## Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en 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 State. Tegen de wijzigingen kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

## WMO-aspecten

Het initiatief draagt bij aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente middels aanbod van passende woongelegenheden. Ten aanzien van woningbouw is vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid van de woningen. Aan beide aspecten zal voldoende aandacht worden besteed in het vervolgtraject.

## Gezondheid

De geprojecteerde woningen zijn voorzien aan de Europalaan, respectievelijk de Bergerhof. Beide wegen kennen een 30 km/h regiem. Los van het feit dat er niet hard gereden mag worden zijn het beide wegen zonder hoge verkeersintensiteiten. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zal binnen de daarvoor geldende normen blijven.

### Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

### Datum

1 december 2018

### Kenmerk

43170

### Pagina

10 van 11

De toevoeging van de vier woningen zal ook geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen houthandel. Met een minimale afstand van 30 meter naar de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning wordt aangesloten op de minimale hinderafstand zoals opgenomen in de brochure 'bedrijven en milieuzonering, 2009' van de VNG. Het bedrijf kan dus gewoon zijn werkzaamheden blijven uitoefenen. Ook andersom geredeneerd zullen de activiteiten van deze houthandel geen effecten hebben op de op te richten vier woningen.

Overigens is er hier sprake van een zogenaamd gemengd gebied zodat beargumenteerd deze afstand van 30 meter zou kunnen worden teruggebracht tot 10 meter. Daarnaast is het bedrijfje inmiddels (in)formeel gestopt met zijn werkzaamheden..

Geluidhinder, als die er al is, zal daarom geen belemmering vormen voor de realisatie van de nieuwe woningen. De bouw van de vier woningen zal daarnaast ook niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De conclusie is dat er geen storende hindercirkels zijn die de bouw van de vier woningen kunnen belemmeren. Andersom geredeneerd zal de komst van de woningen er ook niet voor zorgen dat de aanwezige functies in de buurt zullen worden belemmerd in hun functioneren.

## Duurzaamheid

Uiteraard dienen de nieuw te bouwen woningen te voldoen aan de huidige EPC-waarde van 0,4 en zal in het kader van de Nota Wonen 2014 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te worden gehaald.

Vooruitlopend op dit plan heeft de initiatiefnemer de voormalige bedrijfsopstallen asbestvrij gemaakt. Hierdoor zullen die ruimten ook aantrekkelijker zijn om in te vullen met een maatschappelijke functie naast de reeds aanwezige kinderopvang.

In de lijn van ons nieuwe college-akkoord zullen de woningen uiteraard aardgasloos worden opgeleverd.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

## Alternatieven

Geen reële. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt.

## Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o, 2019';
- Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o, 2019'.

*Onderwerp*

vaststellen bestemmingsplan 'Europalaan 98 e.o., 2019'

*Datum*

1 december 2018

*Kenmerk*

43170

*Pagina*

11 van 11