



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

—

Kenmerk

118062

Raad d.d.

24-06-2020

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

J. (Joa) Maouche MSc

Steller

J.L.C. (Claudius) van Unen

Datum

28 april 2020

Onderwerp

**Stedebouwkundige kaders Eijbershof  
Oosterbeek**

### Geadviseerd besluit

1. 1. Instemmen met het Kaderstellend document met ruimtelijke, financiële en bouwkundige randvoorwaarden/Stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan (bijlage 1)

### Inleiding

#### Nieuwbouw 10 gezinswoningen

Door Boog Vastgoed is voor een deel van het binnengebied gelegen achter de straten Batos'weg, Jonkheer Nedemeijer van Rosenthalweg, Kerkeland, Engelenhof een ruimtelijke studie gedaan voor de invulling met woningbouw passend binnen de uitwerkingsbevoegdheid in 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.

Inmiddels is met Boog Vastgoed overeenstemming bereikt over de intenties voor het gebied en heeft initiatiefnemer een integraal plan voorgelegd dat ambtelijke goedkeuring heeft gekregen.

Er is met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om onder andere de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Dit heeft geleid tot het opstellen van een stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan van april 2020 (bijlage 1) als uitwerking van het (aangepast) principeverzoek uit 2019 en het daarop volgende stedenbouwkundig schetsontwerp van 25 september 2019.

### Argumenten

#### *1.1 De locatie is toe aan een nieuwe invulling*

Met het sluiten van de kwekerij van Vera Eijbers is deze locatie beschikbaar gekomen voor een andere invulling. In het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 is de bestemming Wonen- Uit te werken 1 opgenomen. Met het plan voor 10 gezinswoningen wordt een eerste invulling gegeven aan het binnengebied. Totaal is er in de uitwerkingsbevoegdheid een maximum van 16 woningen opgenomen.

## *1.2 Initiatiefnemer heeft het ambtelijke advies uit de pré-toets opgevolgd en verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan*

Op 26 juni 2019 is er een principeverzoek ingediend voor de realisatie van acht woningen op een deel van het binnenterrein.

Op 20 september 2019 zijn de resultaten van de (ambtelijke) planbeoordeling toegestuurd aan de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is het plan aangepast en uitgewerkt in het Stedenbouwkundig schetsontwerp, 25 september 2019.

Nu de haalbaarheid is aangetoond, en na het vaststellen van de Stedenbouwkundige Kaders door de gemeenteraad, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarna het nieuwe bestemmingsplan als uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht.

## *1.3 De ontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitsimpuls*

Het huidige terrein wordt niet meer actief gebruikt als kwekerij. De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

## *1.4 Het verzoek past binnen het woningbouwprogramma voor Renkum*

In de actuele Nota Wonen (vaststelling september 2019) is aangegeven dat de gemeente heeft gekozen voor vraaggericht bouwen. Daarvoor is in de Nota Wonen per kern het gewenste woningbouwprogramma opgenomen. Oosterbeek is het grootste dorp van de gemeente Renkum en in Oosterbeek staat het hoogste aandeel dure woningen van de gemeente. Uit onderzoek blijkt dat in beginsel alle segmenten van de koop- en huur woningmarkt onder een behoorlijke druk staan. Toevoeging van alle segmenten is dan ook gewenst. Wel willen wij ons inspannen om de kansen voor de starters te vergroten. Dit door het toevoegen van goedkopere koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen. Tevens willen wij appartementen in het centrumgebied stimuleren, vooral voor de doelgroep senioren.

De actuele verkaveling en woningbouwprogrammering van 10 gezinswoningen in de volgende woningbouwcategorieën: 2 stuks tussen € 250.000 en 300.000 v.o.n., 4 stuks tussen € 350.000 en 400.000 v.o.n., 4 stuks tussen € 450.000 en 500.000 v.o.n. geeft invulling aan de actuele Nota Wonen.

## *1.5 Er is een intentieovereenkomst gesloten*

De wederzijds gemaakte afspraken voor het project zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Met het aangaan van de intentieovereenkomst (IOK) zijn de gemeentelijke kosten gedurende de initiatieffase geborgd. Een onderdeel van de intentieovereenkomst is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgewerkt en aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling ervan.

## *1.6 Er heeft participatie met de buurt plaatsgevonden*

In overleg met Boog Vastgoed is een aanpak voor de participatie van en communicatie naar de omwonenden en andere stakeholders opgesteld.

Door initiatiefnemer is (stand van zaken 23 april 2020) het volgende aangegeven over het overleg met de direct omwonenden en stakeholders:

### **Buren**

*Rechtstreeks sluiten 11 percelen aan op het initiatief. Met al deze buren is contact geweest, vaak al in een vroeg stadium. Met nagenoeg alle aansluitende eigenaren zijn afspraken gemaakt qua wensen.*

*Deze wensen en afspraken bestaan o.a. uit: bebouwing laten staan, erfafscheidingen maken, groen behouden of padjes aanleggen.*

*Ook met andere buren, niet aangrenzend, is contact gelegd. Met name als die er uitzicht op hebben.*

### **Vijf dorpen**

Onderwerp

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

Datum

28 april 2020

Kenmerk

118062

Pagina

2 van 7

*In mei 2019 is voor het eerst contact gezocht met Vijf Dorpen in het Groen. Na, de 1e kennismaking, is afgesproken om contact te houden. Nadat, na de zomer van 2019, de plannen waren aangepast, is er met de nieuwe plannen, ter plekke een afspraak geweest met Vijf Dorpen in het Groen. Vijf Dorpen in het Groen, vindt het een logische locatie voor woningbouw en een leuk (groen) initiatief en gaf als advies mee, om de buurt goed te informeren en transparant te zijn.*

## **WoonadviesCommissie Renkum**

De Woonadviescommissie Renkum heeft advies uitgebracht. Het advies van de WAC Renkum en reactie van de ontwikkelaar op het advies van de WoonadviesCommissie is opgenomen als bijlage 3.

De Adviesraad Sociaal Domein heeft aangegeven af te zien van haar adviesmogelijkheid. Er zal door Boog Vastgoed aanvullend nog advies ingewonnen worden bij het Dorpsplatform Oosterbeek.

*1.7 Na instemming met de stedenbouwkundige kaders kan de samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld en de bestemmingsplanprocedure worden gestart.*

Nadat het Kaderstellend document met ruimtelijke, financiële en bouwkundige randvoorwaarden/Stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad is vastgesteld zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld. Deze is onder andere nodig om de procedure op te starten voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt, als uitwerkingsplan, door het college vastgesteld. Deze kaderstelling biedt de raad de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het uitwerkingsplan voor dit project.

*1.8 Het stedenbouwkundig- en het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn afgestemd op de locatie en haar omgeving.*

De plannen zijn in de afgelopen periode door Boog Vastgoed gepresenteerd aan de direct omwonenden en ter advisering voorgelegd aan de Vereniging Vijf Dorpen in het Groen, het Dorpsplatform Oosterbeek, de WoonadviesCommissie Renkum en de Adviesraad Sociaal Domein. Zie verder onder 1.6.

Het stedenbouwkundig plan stelt de raad vast als basis voor de uitwerking daarvan in een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdopzet aan, het is echter geen blauwdruk die letterlijk vertaald wordt in het bestemmingsplan. Het kan namelijk zo zijn dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan kleine wijzigingen/verschuivingen van de opzet kunnen worden doorgevoerd (bijvoorbeeld door de fysieke situatie ter plaatse of inspraakreacties op het bestemmingsplan).

## **Stedenbouwkundig plan**

Het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan dat voor de locatie is opgesteld is opgenomen in bijlage 1.

## **Vast te stellen ruimtelijke kaders project**

Wij stellen voor de volgende kaders voor het project vast te stellen:

1. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen, bouwen en verkeer zijn van toepassing.
2. Het plan wordt ontwikkeld binnen het geldende bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 binnen de bestemming Wonen- Uit te werken 1: 36.1 bestemmingsomschrijving De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd: wonen; tuin; wegen en paden; water; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen. 36.2 uitwerkingsregels: Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig artikel 3.6, eerste lid, sub b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen: de goothoogte mag maximaal 5 meter bedragen; de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen; het aantal woningen mag maximaal 16 bedragen. hierbij gelden de volgende aanvullende bepalingen: gestapelde woningen zijn niet

Onderwerp

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

Datum

28 april 2020

Kenmerk

118062

Pagina

3 van 7

*toegestaan; 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; bij de uitwerking wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden; een volwaardige verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied wordt gerealiseerd op Bato'sweg en/of de Jhr. Nedermeijer Van Rosenthalweg; 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. 36.3 bouwregels Zolang en voor zover de in lid 36.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd.*

3. Alle kosten, dus inclusief de ambtelijke uurloonkosten, maken onderdeel uit van de projectexploitatie en worden vergoed vanuit het project. Dit wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
4. Het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitplan april 2020 vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
5. Aantal woningen 10;
6. Woningbouwprogramma: 2 stuks tussen € 250.000 en 300.000 v.o.n., 4 stuks tussen € 350.000 en 400.000 v.o.n., 4 stuks tussen € 450.000 en 500.000 v.o.n.;
7. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG eisen.
8. Duurzaam bouwen (Thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) De woningen moeten voldoen aan de wettelijke normen met betrekking tot duurzaam bouwen. De geldende wettelijke eisen ten aanzien van EPC en BENG zullen ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden gevolgd. Voor GRP Gebouw wordt het uitgangspunt van minimaal een 7 met minimaal een 8 voor energie gevolgd.

## Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Om te borgen dat de aangedragen uitgangspunten en randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen op grond van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders worden uitgevoerd, is het nodig ook een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het bijgevoegde ontwerp beeldkwaliteitsplan (onderdeel van bijlage 1) bevat een uitwerking van beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria.

## Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn ook ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 9 maart 2020 heeft de initiatiefnemer zijn plannen toegelicht en op heeft de commissie haar advies uitgebracht. Het advies is opgenomen als bijlage 2. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt in de verdere uitwerking meegenomen.

## Kanttakeningen

*De inrichting van de openbare ruimte moet nog worden uitgewerkt*

De inrichting en overdracht van de openbare ruimte moet nog worden uitgewerkt. De gemeente neemt alleen gronden over als openbaar gebied die zijn ingericht conform het Standaard programma van eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum, januari 2010.

## Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitplan vast te stellen ontstaan de kaders voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De raad stemt dan in met de (her)ontwikkeling naar woningbouw binnen het plangebied.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp beeldkwaliteitplan start het college met de voorbereidingen voor het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure.

*Onderwerp*

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

*Datum*

28 april 2020

*Kenmerk*

118062

*Pagina*

4 van 7

Door het stedenbouwkundig plan vast te stellen oefent de raad invloed uit op afspraken die voor het project van belang zijn. Deze kaders vormen de basis voor de uitwerking van het uitwerkingsplan als ontwerp bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst).

## Draagvlak

Zie onder 1.6 Participatie.

## Aanpak/Uitvoering

Nadat de raad het geadviseerd besluit heeft vastgesteld worden de voorbereidingen voor het uitwerkingsplan als ontwerpbestemmingsplan gestart.

Eerst zullen we met initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst opstellen. Deze overeenkomst wordt twee weken voor de raad ter inzage gelegd voordat deze door partijen ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een uitwerkingsplan ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan dan kennisnemen van het plan en eventueel een zienswijze indienen. Tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het definitieve bestemmingsplan worden door het college vastgesteld. Omwonenden/ belanghebbenden worden hierover actief geïnformeerd.

## Communicatie

In overleg met Boog Vastgoed is een aanpak voor de participatie van en communicatie naar de omwonenden en andere stakeholders opgesteld. Zie verder onder 1.6 Participatie.

## Financiële consequenties

Bij het opstellen van samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

## Juridische consequenties

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat verwezenlijking van het project op de locatie haalbaar is (zie bij Argumenten 1.2). Volgens de intentieovereenkomst is dan de volgende stap dat partijen in onderhandeling treden over de totstandkoming van een exploitatieovereenkomst (SOK). Deze onderhandelingen zullen nu worden opgestart. Daarnaast zullen afspraken worden vastgelegd over de verkoop van een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie D nummer 7449 aan de gemeente. In de SOK worden onder andere de ruimtelijke randvoorwaarden en de financiële afspraken met initiatiefnemer vastgelegd.

## Personele consequenties

Niet van toepassing.

## WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zullen worden vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

## Gezondheid

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

## Duurzaamheid

### *Onderwerp*

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

### *Datum*

28 april 2020

### *Kenmerk*

118062

### *Pagina*

5 van 7

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. In de ruimtelijke kaders uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Niet instemmen met het stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. De initiatiefnemer kan dan niet verder met zijn plannen en er zal de komende tijd geen realisatie en toevoeging van woningbouw in Oosterbeek locatie Eijbershof plaatsvinden.

*Onderwerp*

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

*Datum*

28 april 2020

*Kenmerk*

118062

*Pagina*

6 van 7

Bijlagen:

1. Eijbershof Beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan, april 2020
2. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, 9 maart 2020
3. Eijbershof, reactie op Advies WAC Renkum, reactie architect in rood, reactie ontvangen 22 april 2020

*Onderwerp*

Oosterbeek Eijbershof Stedenbouwkundige Kaders

*Datum*

28 april 2020

*Kenmerk*

118062

*Pagina*

7 van 7