



Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

130587

Raad d.d.

30-06-2021

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller

A. (Arjen) Ruiter

Datum

18 mei 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Geadviseerd besluit

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg' gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

Toelichting op beslispunten

Het terrein van Moviera aan de Nico Bovenweg 44 is in september 2019 door ons aangekocht en weer verkocht aan TopVen om het te ontwikkelen voor woningbouw. Dit plangebied is nu bekend als 'BovenParck'. Het plan biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen voor zoveel mogelijk doelgroepen en passend in onze Nota Wonen. Na een uitvoerig (ontwerp)voortraject waarbij omwonenden en belangstellenden zijn betrokken heeft u op 24 april 2019 de ruimtelijke kaders, stedenbouwkundig model 2 en het concept-ontwerp beeldkwaliteitplan vastgesteld.

Er zijn toen ook een tweetal amendementen aangenomen over de ruimtelijke kaders. Ook is een motie aangenomen. Bijgevoegd treft u het (geamendeerde) raadsvoorstel aan met de amendementen. Aan het einde van dit voorstel zijn de geamendeerd vastgestelde kaders (met afbeeldingen) vermeld. Hier wordt dan ook naar verwezen.

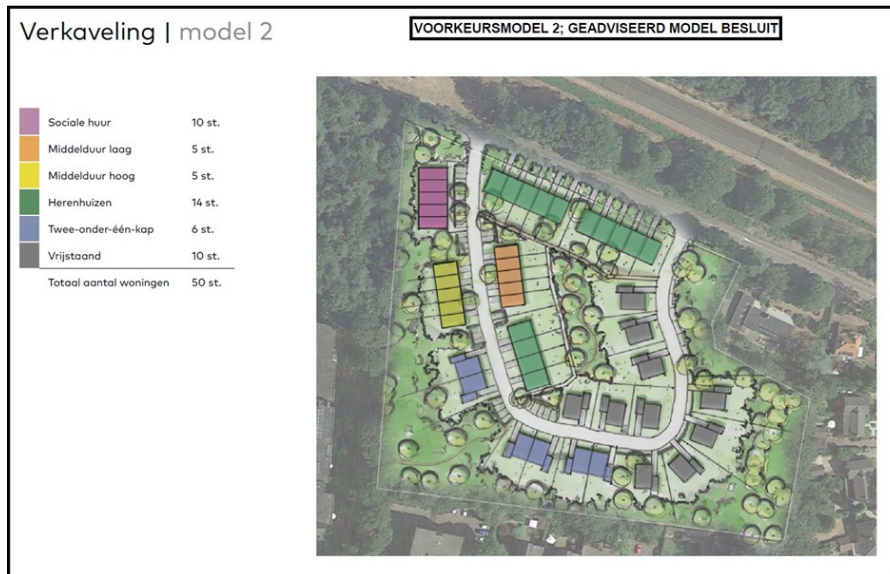
Niet alle kaders bevatten een ruimtelijk aspect. Alleen de ruimtelijke kaders kunnen en zijn zo goed als mogelijk vertaald en opgenomen in het ontwerp-inrichtingsplan en het bestemmingsplan.

De aangenomen motie roept samengevat op om (samen met de ontwikkelaar) de inwoners zo veel als mogelijk bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan (model 2) en het beeldkwaliteitplan te betrekken en regelmatig te communiceren over de voortgang. Dit heeft het afgelopen jaar ook plaatsgevonden, zie ook hetgeen is beschreven bij het kopje 'Draagvlak'. Ook is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Het stedenbouwkundig model is in de periode 2019-2020 verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp-inrichtingsplan (hierna VO). Daarbij is ook op basis van het VO het conceptontwerp-beeldkwaliteitplan uitgewerkt tot het bijgevoegde beeldkwaliteitplan.

2. Bestemmingsplan

Het VO is weer vertaald in het bijgevoegde bestemmingsplan; 'Nico Bovenweg 44, 2021'. Voor het VO en het bestemmingsplan zijn alle benodigde (milieu)onderzoeken uitgevoerd en verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Daarop is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.



Afbeelding: vastgesteld stedenbouwkundig model 2 (bron: BoschSlabbers)



Afbeelding: voorlopig ontwerp inrichtingsplan (bron: BoschSlabbers & Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

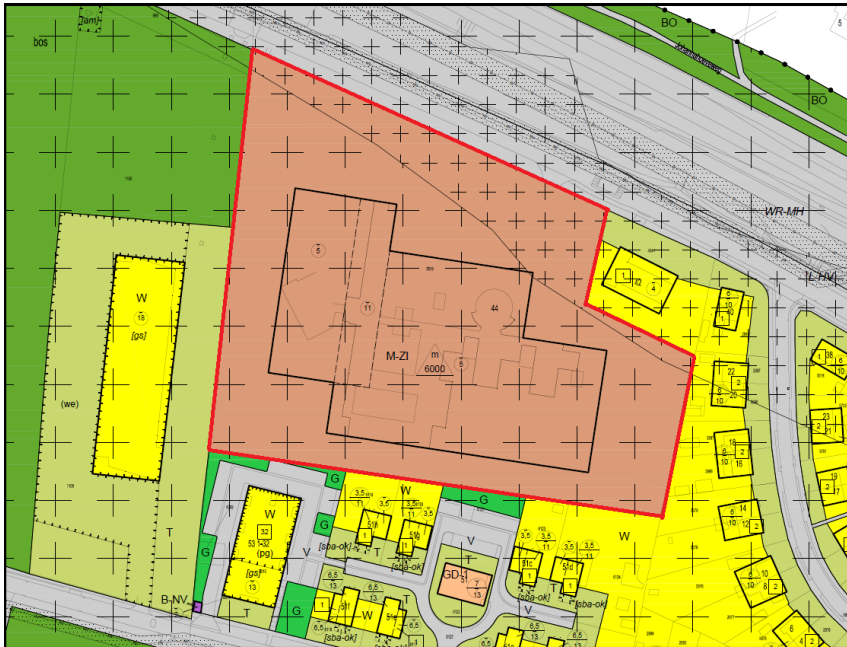
18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

2 van 32



Afbeelding: huidig geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (bruine kleur is de maatschappelijke bestemming)



Afbeelding: ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' (bron: SAB)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

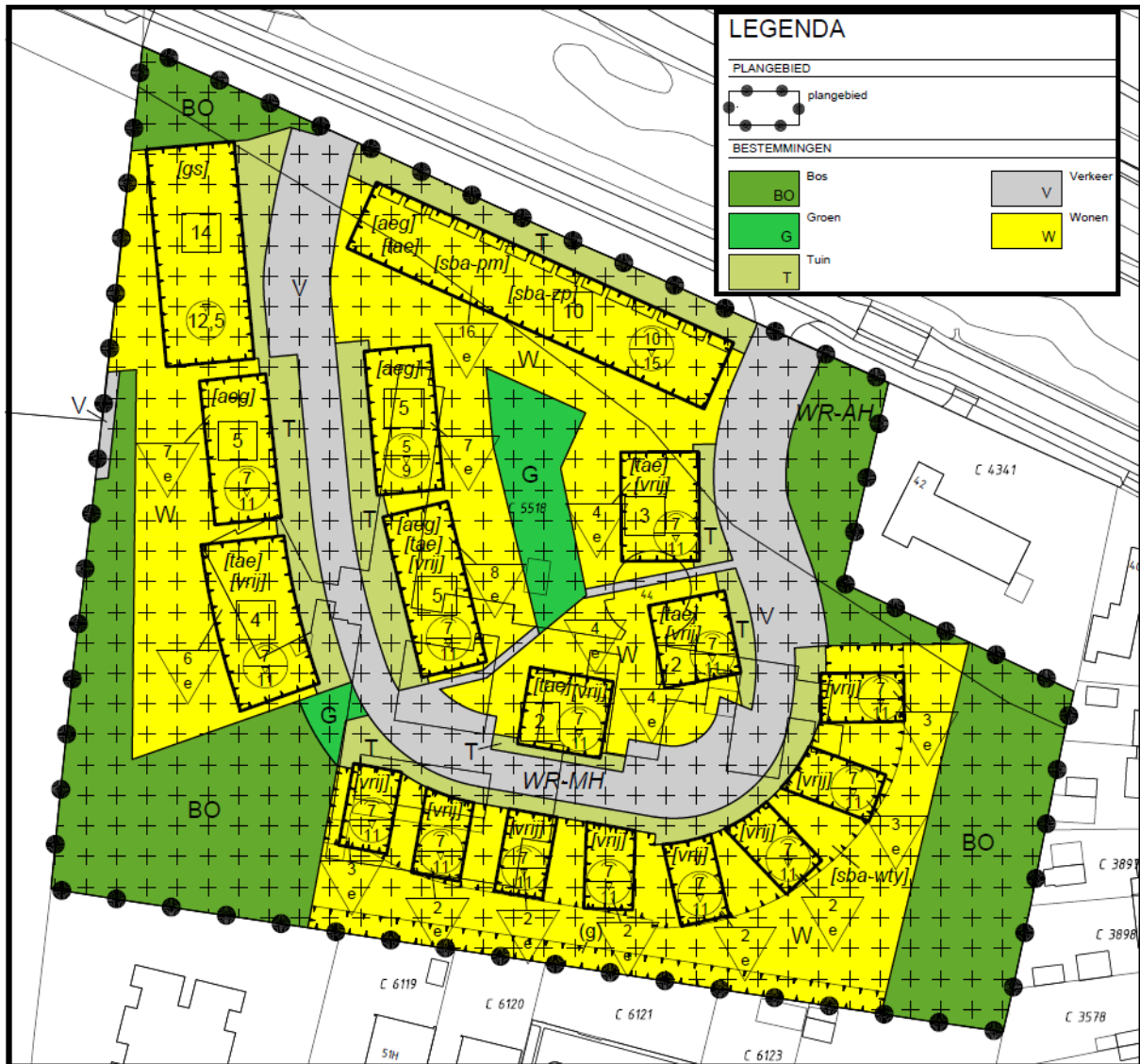
18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

3 van 32



Afbeelding: vast te stellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' (bron: SAB).

De grootste verschillen met het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- de omvorming van de twee noordelijke groengebieden van de bestemming 'Groen' naar 'Bos';
- het omzetten van de bouwstrook in het zuiden naar aparte en losse bouwvlakken;
- het vastleggen van het aantal parkeerplaatsen per woning met een aanduiding;
- het opnemen van een aanduiding 'groen' in de bestemming 'Wonen' voor de zuidelijke grens van het plangebied.

3. Beeldkwaliteitplan

Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Een beeldkwaliteitplan is een 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Omgevingsvergunningen moeten hier straks aan getoetst worden.

Het beeldkwaliteitplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Daarop zijn een paar afbeeldingen iets aangepast, vanwege de plangrens van die afbeeldingen, aangepast in het vast te stellen beeldkwaliteitplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

Kenmerk

Pagina

18 mei 2021

130587

4 van 32



Afbeelding: impressies uit beeldkwaliteitplan (bron: Van Egmond architecten)

Wet geluidhinder; Vastgestelde 'hogere grenswaarde geluid'

Voor de ontwikkeling heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan ook het ontwerpbesluit 'vaststelling hogere grenswaarden geluid' voor de ontwikkeling aan de Nico Bovenweg 44 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn vier zienswijzen ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'college') is bevoegd om over de vaststelling van een hogere grenswaarde geluid te besluiten. Op 18 mei 2021 heeft het college deze hogere grenswaarde vastgesteld en gereageerd op de ingediende zienswijzen op de wijze zoals vermeld hoofdstuk 3 in de Nota Zienswijzen. De zienswijzen hebben samen met ambtshalve aanpassingen tot een aanpassing geleid (zoals vermeld in hoofdstuk 7 van de Nota Zienswijzen), in die zin dat het akoestisch onderzoek iets in aangepast en dat een regel in het bestemmingsplan is opgenomen (artikel 7.2.1) over het ook uitvoeren van een 'dove' gevel op derde verdieping van de woningen aan de Nico Bovenweg.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

5 van 32

Achtergrondinformatie:

Bij een nieuw planologisch regime (bestemmingsplan), waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de geluidszones van (spoor)wegen, dient akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus.

In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting:* Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *Maximale ontheffingswaarde:* Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeer- of industrielawaai), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing.

Bij een geluidbelasting, na beschouwing van maatregelen, tussen ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en de maximale ontheffingswaarde kan bij het college van burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden aangevraagd.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door spoorweg Arnhem - Utrecht en de Nico Bovenweg op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. De hoogste waarden liggen bij de woningen aan de Nico Bovenweg, waarbij deze woningen deels een geluidafschermdende functie hebben voor de rest van het plangebied. Verder naar het zuiden worden die te hoge geluidwaarden lager. De overschrijding is niet op zichzelf niet problematisch voor een goede ruimtelijke onderbouw van het bestemmingsplan. In de praktijk geldt die overschrijding namelijk voor heel veel bestaande woningen binnen een afstand van circa 1 kilometer van de spoorlijn in Oosterbeek. Echter, uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld.

Er is dus sprake van een overschrijding. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen bij de bron van het geluid niet reëel is voor de realisatie van deze woningen, was het voorstel om hogere waarden vast te stellen.

Op grond van artikel 83 Wgh in combinatie met artikel 110a Wgh is het college bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen voor de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen tot maximaal 68 dB voor woningen in de bebouwde kom maar wel gelegen in een geluidzone van een autosnelweg. De voorgestelde hogere waarde valt hier binnen. Het college heeft dit besluit op 18 mei 2021 vastgesteld.

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB). Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een nadere akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het eenvoudig hieraan te voldoen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

6 van 32

Beoogd effect

2. Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

3. Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied een goede beeldkwaliteit krijgen.

Kader

2. bestemmingsplan

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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 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').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

3. Beeldkwaliteitplan

De Woningwet bepaalt dat u een welstandnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

Argumenten

Voor een uitgebreide uitleg over het project wordt verwezen naar o.a. het onderdeel 'Argumenten' in het bijgevoegde raadsvoorstel over vaststellen van het stedenbouwkundig kader (24 april 2019).

1. Zienswijzen

Aantal zienswijzen

Het 'bestemmingsplan', het 'beeldkwaliteitplan' en het 'besluit hogere grenswaarde geluid' hebben twee keer 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. In de eerste periode kon het bestemmingsplan niet op de landelijke website geplaatst worden, in de tweede wel. In die periode(s) zijn er een aantal zienswijzen ingediend. Verwezen wordt naar de kopjes 'Draagvlak' en 'Communicatie'. Daar staat uitgebreider beschreven hoe het is gegaan met de communicatie, de terinzagelegging van de plannen en de standpunten van omwonenden.

De plannen hebben in twee termijnen ter inzage gelegen. In de eerste en tweede periode dat de (drie) plannen met stukken ter inzage lagen zijn er meerdere zienswijzen ingediend.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

7 van 32

In het totaal gaat het om 14 zienswijzen over de drie ontwerpplannen die ingediend zijn door 6 verschillende adressen en door de 'Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek'. (hierna: Stichting Burgerinitiatief).

Over het bestemmingsplan zijn in het totaal 9 zienswijzen ingediend (4 daarvan zijn identiek). Daarvan zijn er twee door hetzelfde adres ingediend en zijn er twee door één inwoner ingediend (in de eerste en tweede periode). Dus gaat het om 6 verschillende adressen en één door de Stichting Burgerinitiatief.

Over het beeldkwaliteitplan zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder één door de Stichting Burgerinitiatief.

Over het besluit hogere grenswaarde geluid (bevoegdheid college) zijn 4 zienswijzen ingediend. Daarvan zijn er twee door één inwoner ingediend (in de eerste en tweede periode) en één door de Stichting Burgerinitiatief.

Op 2 en 3 maart 2021 is ook een petitie ingediend door de Stichting Burgerinitiatief en ondertekend door omwonenden. Deze petitie is, ondanks dat dat niet intentie was van de petitie, ook meegenomen als zienswijze. Dit mede omdat, tijdens de presentatie van de petitie in de raadscommissie van 3 maart 2021, door uw raadscommissie is aangegeven deze petitie als zienswijze mee te nemen in de besluitvorming. Het is niet geheel duidelijk over welk van de plannen deze petitie gaat. Het is benoemd als petitie en in de petitie wordt eigenlijk alleen gesteld dat deze een reactie is op het beeldkwaliteitplan. Desondanks is deze petitie meegenomen als zienswijze op het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan.

Hoofdpijnen zienswijzen & overleg en enkele aanpassingen

De hoofdpijn van een heel aantal zienswijzen, waaronder die van de Stichting Burgerinitiatief, en de gevoerde gesprekken is dat men van mening is dat er te veel woningen worden gebouwd en het plangebied daarmee te stedelijk wordt en daardoor te veel bomen verdwijnen. Liever ziet men woningen die aansluiten bij de karakter van de omgeving (dus vooral vrijstaande woningen en tweekappers) gecentreerd in het midden gebied. Dit lijkt veel op model 3 uit de besluitvorming over de kaderstelling op 24 april 2019. Daarom wordt door hen, naast reacties op de uitgevoerde onderzoeken, ook uitvoerig ingegaan op de onderdelen groenstructuur(plan), bomen, minder bebouwing, bebouwing (nagenoeg) alleen in het centrum van het plangebied en bouwen van woningen die aansluiten bij het karakter van de buurt.

Na de kaderstelling heeft er overleg plaatsgevonden met een groep omwonenden. De zogeheten "bos-zone's" in het bestemmingsplan zijn daardoor groter geworden, zodat de bomen beter beschermd zijn. Er is gekeken waar er nog extra bomen behouden konden worden, en waar dit mogelijk was zijn er (kleine) aanpassingen voor gedaan. Ook is een woning verplaatst om een boom te bewaren waar een eekhoorn in huisvest. Ook is gesproken over de speelvoorzieningen en hoe die het beste te positioneren, zodat de omwonenden er geen overlast zou ontstaan. Uiteindelijk zijn ze zelfs uit het plan gehaald. Ook zijn bij de uitwerking van model 2, mede op verzoek van omwonenden, de geplande tweekappers in het zuidwesten vervangen voor vrijstaande woningen. De tweekappers zijn verplaatst naar het centrum van het plangebied. Daarmee wordt de bebouwing daar in het zuiden nog 'luchtiger' (minder massa en meer 'doorkijkjes') voor omwonenden.

Tijdens het ontwerp-traject voor de kaderstelling was het positioneren van de sociale huurwoningen / gestapelde woningen een punt van discussie. Één van de wensen van de omwonenden was dat de

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

8 van 32

sociale huurwoningen / gestapelde woningen niet aangrenzend aan de tuinen van de omwonenden zouden worden gerealiseerd. Hierdoor was er alleen nog ruimte voor deze woningen in de noordwestelijke hoek. Dit was wel de uitloper van de hoofdgroenstructuur. Er is bij de kaderstelling en bij de uitwerking van het inrichtingsplan en het bestemmingsplan voor gekozen deze in te korten en te compenseren in het plangebied. Overigens waren in alle drie de stedenbouwkundige modellen die bij u ter besluitvorming voorlagen bij de kaderstelling op 24 april 2019 woningen voorzien in het noord-noordwesten (in de hoofdgroenstructuur). Dus ook in model 3.

Omdat het in de overleggen met de omwonenden ging over een verdere uitwerking / finetuning van het vastgestelde stedenbouwkundige model 2 waren een aantal wensen van de omwonenden niet realiseerbaar, zoals de wens om (veel) minder woningen en een andere opzet van het plangebied en daarmee ook het behouden van nog meer bomen. Voor wat betreft de bomen wordt verwezen naar eerder aan u verzonden memo van 10-11-2020 op de raadsvragen van de fractie GemeenteBelangen ('Bomenplan Moviera terrein'). Deze is als bijlage bijgevoegd.

Behalve dat er aandacht is besteed aan de absolute aantallen bomen, is er bij de planontwikkeling en planuitwerking veel waarde gehecht aan het boskarakter. Concreet zijn er daarom twee grotere groengebieden in het plangebied behouden en deze worden ook bestemd als 'Bos'. Het verkrijgen van de bestemming 'Bos' geeft die gebieden nu ook de planologische bescherming. Die hebben de bomen in het nu nog geldende bestemmingsplan niet. Bij het herontwikkelen van een dergelijk terrein naar een woonlocatie is betreft het een (uitzonderlijk) hoge inzet voor groen. Reeds bij de kaderstelling (zie het raadsvoorstel) zijn in overeenstemming met / in relatie tot het groenstructuurplan (hoofdgroenstructuur) belangen afgewogen (zie het kopje 'Groen' in het raadsvoorstel van de kaderstelling). Het belang van een groene omgeving tegen het belang om te voorzien in voldoende woningen in een gedifferentieerd woningaanbod, conform de gemeentelijke Nota Wonen, voor de inwoners van onze gemeente. Deze overwegingen zijn bij de kaderstelling en in het vervolgtraject en het opgestelde bestemmingsplan betrokken.

Daarbij is veel aandacht geweest voor behoud en, waar dat niet mogelijk is, terugbrengen van groen en bomen en het ook daarna planologisch beschermen van de bomen en het groen. Dus er is in feite gekozen om op een ander deel in het plangebied het groen en de boomgroepen te behouden en te beschermen. Die gebieden hebben nu dus de bestemming 'Bos' gekregen.

Uitleg aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Zoals gezegd zijn er over het ontwerpbestemmingsplan maar ook over de andere ontwerpbesluiten zienswijzen ingediend. Hierna wordt, per besluit/plan, aangegeven tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid.

Voor de inhoud van de zienswijzen, de reacties daarop en de exacte teksten over doorgevoerde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota Zienswijzen' (en voor wat betreft het bestemmingsplan staan die aanpassingen ook in hoofdstuk 6 van de toelichting daarvan vermeld).

• Zienswijzen bestemmingsplan

Bestemmingsplan - Toelichting

- Bijlage 5 (akoestisch onderzoek) is vervangen door een actuele versie van de rapportage.
- Bijlage 9 (quick scan natuur) is vervangen door de definitieve versie van de rapportage.
- Bijlage 10 (nader onderzoek soorten) is vervangen door een actuele versie van de rapportage.

Bestemmingsplan - Regels

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

9 van 32

- Naar aanleiding van de zienswijzen is de bestemming van de twee groenstrookjes in het noordoosten en noordwesten veranderd van 'Groen' naar Bos'. Daarmee hebben de daar aanwezige en aan te planten bomen een planologische bescherming gekregen (niet zondermeer kappen en of graven). Ook is een Groenplan, waarin staat waar welke boom / groen wordt herplant, opgesteld en als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. In de regels is een uitzondering opgenomen voor werkzaamheden die nodig zijn voor de uitvoering van het Groenplan. Er zijn nu diverse regels opgenomen die verwijzen naar de uitvoering van het Groenplan.
- In het bouwvlak aan de zuidzijde was een bouwstrook opgenomen voor maximaal 10 woningen waarbinnen tweekappers en vrijstaande woningen toegestaan waren. Daarmee was er enige flexibiliteit in het plan voor die locatie. Maar die bouwstrook is nu aangepast in 8 aparte en losse bouwvlakjes waarbinnen alleen een vrijstaande woning gebouwd mag worden. Dat biedt meer zekerheid en duidelijkheid waar de woningen voorzien zijn. Om toch nog enige flexibiliteit te houden, maar beperkter dan in het ontwerpbestemmingsplan, is daar nu een aanduiding 'woningtype' opgenomen. Met een afwijking kunnen binnen die aanduiding enkele tweekappers gebouwd worden in plaats van vrijstaande woningen, met de beperking dat het totaal aantal woningen in het plangebied niet meer dan 55 mag zijn. Maar door dit nu in de vorm van een afwijking op te nemen is het geen bouwrecht meer en zal er t.z.t. een ruimtelijke afweging gemaakte te worden waarbij omwonenden hun mening kunnen geven. Dit is op de verbeelding opgenomen en in artikel 7.4.1 (Wonen) van de regels opgenomen.
- Om omwonenden meer zekerheid te bieden dat er ook groen / bomen aangelegd en in stand gehouden wordt in een smalle strook aan de zuidzijde van het plangebied is op de verbeelding de aanduiding 'groen' opgenomen in de bestemming 'Wonen' op die plek. In de regels van artikel 7.5 (Wonen) is aangegeven dat de betreffende woningen niet gebruikt mogen worden voordat het groen in die strook is aangelegd en in stand gehouden.
- In de regel van artikel 7.2.1 (Wonen) is aangegeven dat ook de derde verdieping bij de woningen aan de Nico Bovenweg voorzien moet zijn van een 'dove' gevel.
- In de regel van artikel 7.5 (Wonen) is een specifieke gebruiksregel opgenomen die aangeeft dat de woningen niet gebruikt mogen worden voordat een waterberging met een bepaalde inhoud in het gebied is aangelegd.
- In de regel van artikel 7.5 (Wonen) is een specifieke gebruiksregel opgenomen die aangeeft dat de woningen niet gebruikt mogen voordat uitvoering is gegeven aan het Groenplan.
- In de regel van artikel 7.5 (Wonen) is een specifieke gebruiksregel met een verbod op open haard / houtkachels in de woningen opgenomen.
- Om te borgen dat de geplande parkeerplaatsen op eigen terrein bij de grondgebonden woningen ook in de toekomst in stand gehouden worden is op de verbeelding per bouwvlak aangegeven hoeveel parkeerplaatsen daar aanwezig moeten zijn en blijven. Dit is vervolgens in artikel 12 (parkeerregeling) vastgelegd.

Bestemmingsplan - Verbeelding

- De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied in de bestemming 'Wonen' is voorzien van de aanduiding 'groen'.
- Het bouwvlak aan de zuidzijde is aangepast in diverse losse bouwvlakken met ieder een eigen aanduiding 'vrijstaand', met 'maximum goothoogte' [7] en 'maximum bouwhoogte' [11]. Tevens zijn de gronden daar ter plaatse van die bouwvlakken en tussen die bouwvlakken voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningtype'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

10 van 32

- De bestemming 'Groen' in het noordwesten en noordoosten van het plangebied is gewijzigd in de bestemming 'Bos'.
- Met de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein op de verbeelding opgenomen.

- **Aanpassingen in beeldkwaliteitplan**

Naar aanleiding van de zienswijzen over het beeldkwaliteitplan zijn in het beeldkwaliteitplan enkele tekeningen wat betreft de vormgeving aangepast zodat een meer helder beeld ontstaat over de erfgrenzen tussen het plangebied en omliggende woonpercelen.

- **Aanpassingen in Besluit hogere grenswaarde geluid**

Het besluiten over dit onderdeel (hogere grenswaardegeluid) is een bevoegdheid van het college. Dat besluit heeft het college genomen op 18 mei, met de navolgende aanpassingen.

Abusievelijk is bij het akoestisch onderzoek niet de meest recente versie van de verbeelding van het bestemmingsplan betrokken. Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangepast, waarbij ook waarneempunten voor de vierde bouwlaag van de woningen direct aan de Nico Bovenweg zijn opgenomen. Net zoals voor de eerste en tweede verdieping geldt voor de derde verdieping (is vierde bouwlaag) de noodzaak om deze 'doof' uit te voeren. Het akoestisch onderzoek, evenals de regels van het bestemmingsplan, zijn op dit punt aangepast. Dit leidt ook tot een aanpassing van het besluit hogere grenswaarde geluid.

Tevens is geconstateerd dat abusievelijk vergeten is om in het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid ook de Nico Bovenweg mee te nemen in de aanvraag. Dit is (in combinatie met de wijzigingen vanuit de zienswijzen) aangepast in het besluit.

Belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend kunnen in beroep tegen het besluit hogere grenswaarde geluid.

A2. Bestemmingsplan

Om de in het stedenbouwkundig plan (model 2) voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is het nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de te bouwen woningen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Er zijn een aantal bouwvlakken opgenomen waarbinnen de geplande woningen gebouwd kunnen worden. In de bouwvlakken is het maximum aantal woningen opgenomen samen met een maximale goothoogte en bouwhoogte. Ook is hierin aangegeven of er gestapelde, rijwoningen, vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Hiermee wordt tot op zekere hoogte gestuurd in het soort te bouwen woningen (meer sturing is niet mogelijk). De geplande ontsluitingsweg, de openbare parkeerplaatsen en enkele achterpaden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Conform de kaderstelling hebben de oostelijke en westelijke strook met bomen (op uitgeefbaar terrein) de bestemming 'Bos' gekregen. Daarnaast heeft ook het te behouden 'openbare' groen / bos in het zuidwesten grotendeels de bestemming 'Bos' gekregen.

De drie kleinere groenstrookjes in het noordoosten, noordwesten en midden van het terrein hebben de bestemming 'Groen' gekregen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals gezegd is dit naar aanleiding van de zienswijzen inmiddels aangepast en hebben de twee groenstrookjes in het noordwesten en noordoosten nu ook de bestemming 'Bos' gekregen. Per bouwvlak is het daarbinnen maximale aantal toegestane woningen aangegeven. Omdat pas over een tijd gebouwd kan worden en de markt nog onzeker is, is een beperkte flexibiliteit

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

11 van 32

opgenomen in het toegestane aantal woningen per bouwvlak. Dus per bouwstrook/bouwvlak is het daarbinnen maximaal toegestane aantal woningen weergegeven. Dus bijvoorbeeld bij de gestapelde woningen zijn maximaal 14 woningen toegestaan, maar het voorlopige bouwplan gaat uit van 12 woningen. Dus daar zit enige flexibiliteit in. Wanneer je alle maximale toegestane woningen van alle bouwvlakken optelt zijn dat 58 woningen. Maar in de regels van het bestemmingsplan is echter wel aangegeven dat het totaal aantal woningen in het (bestemmings)plangebied maximaal 55 woningen mag bedragen (conform de kaderstelling). Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de kaderstelling.

Bij de kaderstelling is ook het navolgende amendement (amendement A1; 'Middenhuur op het Movieraterrein'), zie de rode tekst, aangenomen:

7. *Woningbouwprogramma, minimaal geëist:*

- a. *10 sociale huur eengezinswoningen;*
- b. *5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur laag;*
- c. *5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur hoog;*
- d. *en vrije sector koop eengezinswoningen (gedifferentieerd in rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen);*
- e. *de integrale haalbaarheid wordt onderzocht om 5 woningen te realiseren in de prijscategorie middeldure huur. Deze woningen mogen niet ten koste gaan van het aantal woningen onder de woningcategorieën 7a, 7b of 7c en moeten budgetneutraal (lees: geen negatief effect op de residuele grondwaarde van het project) verwerkt worden in de huidige kaders.*

De mogelijkheden om te kunnen voldoen aan dit amendement zijn, ondanks dat dat lastig was, onderzocht. Het idee was, ondanks dat er eigenlijk geen ruimte is in het plangebied, om een aantal woningen van deze categorie woningen te integreren in het concept van de beneden/bovenwoningen (de gestapelde huurwoningen in het noordwesten van het plangebied). Ondanks dat er ruimtegebrek is, is het toch gelukt om daar twee huurwoningen (van de gewenste vijf) toe te voegen. Meer is niet mogelijk. Doordat de woningcorporatie in haar complex (van de boven/benedenwoningen) geen middeldure huurwoningen kan/wil exploiteren zijn het uiteindelijk twee extra sociale huurwoningen geworden. Dus als gevolg van het amendement zijn er twee extra sociale huurwoningen toegevoegd aan het plan waardoor dat totaal uitkomt op 12 in plaats van 10.

De maximale bouwhoogte van woningen was volgens de kaderstelling 12 meter. In het bestemmingsplan is dit teruggebracht naar maximaal 11 meter. Hierbij geldt één uitzondering. Die wordt hierna vermeld.

Ten opzichte van de door u op 24 april 2019 vastgestelde ruimtelijk kaders is er echter één afwijking. In de kaderstelling is opgenomen dat alle grondgebonden woningen een maximale goothoogte van 7 meter mogen hebben en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Hoe dit gemeten wordt is daarin niet aangegeven. Echter, bij de uitwerking van het inrichtingsplan bleek het hoogteverschil in het terrein hoger te zijn (er was uitgegaan van maximaal 2 meter hoogteverschil) en lastiger op te lossen dan eerder gedacht. Dit gold voornamelijk voor het grote hoogteverschil bij de woningen langs de Nico Bovenweg. Daar zit ter plaatse van de daar geplande woningen een hoogteverschil van circa 2,5 tot 4 meter (dus één bouwlaag). De Nico Bovenweg ligt dus circa 2,5 tot 4 meter lager dan het achterliggende te ontwikkelen terrein. Ten tijde van de kaderstelling was gebruik gemaakt van de algemene hoogtekaart. Na de kaderstelling werd de

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

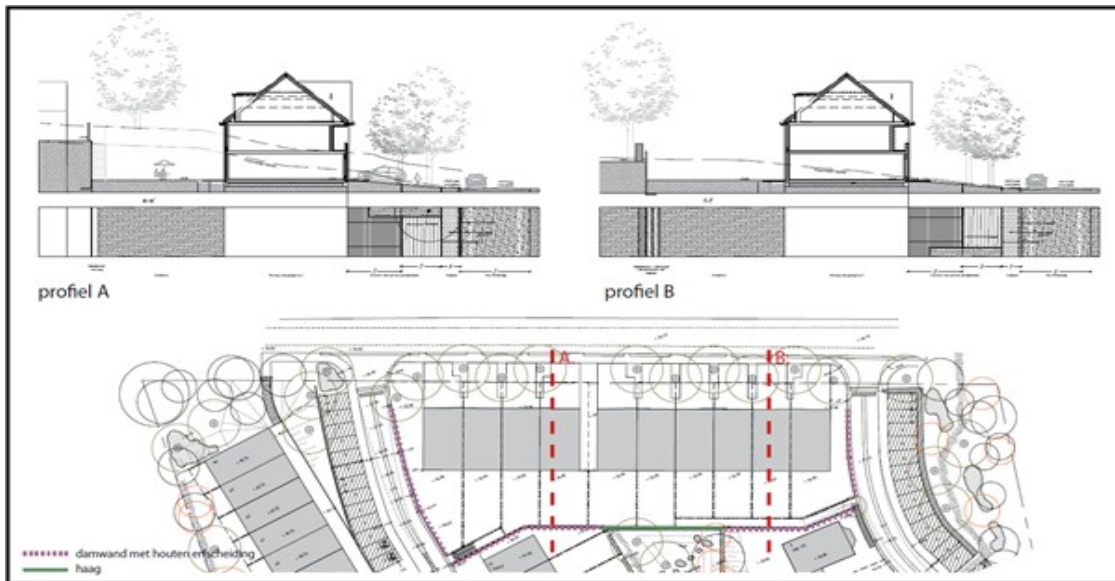
Kenmerk

130587

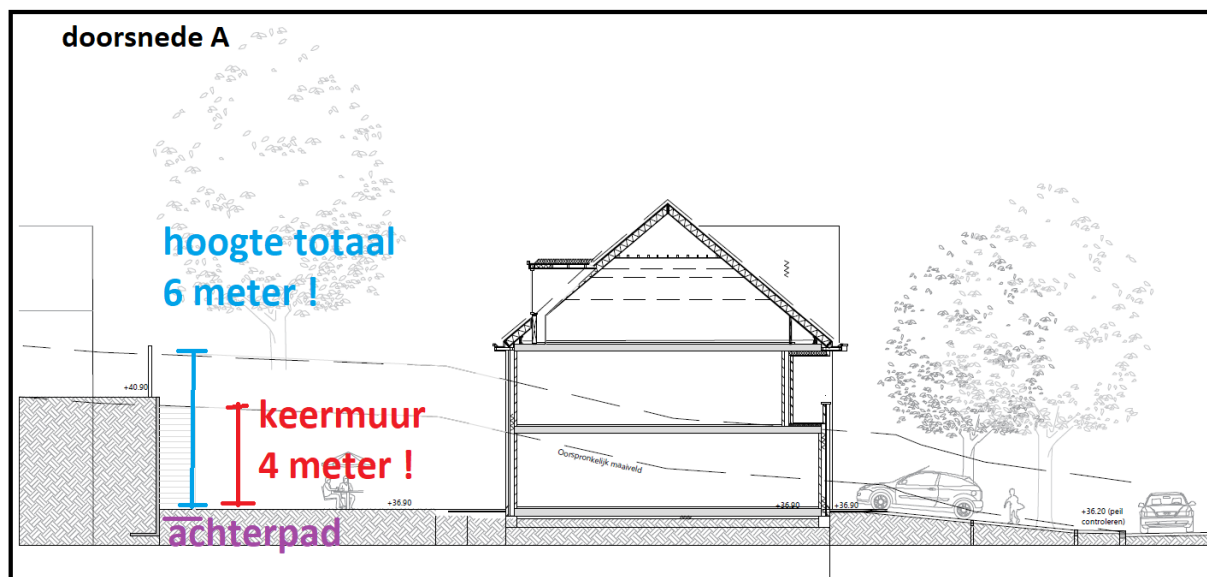
Pagina

12 van 32

ontwikkelaar pas eigenaar van het terrein en kon het terrein pas echt (goed) ingemeten worden. Toen bleek het hoogte verschil toch hoger dan gedacht en lastiger op te lossen dan eerst gedacht. Met name in de noordwest-hoek. Bij de kaderstelling was een doorsnede getekend in de noordoost-hoek (en niet in de noordwest-hoek). Bij de uitwerking van dat plan uit de kaderstelling bleek dat er veel en hele hoge keermuren met daarop ook nog eens erfscheidingen (vanwege valgevaar en privacy) nodig zouden zijn om het hoogteverschil op te vangen. Zie de navolgende afbeeldingen van dat model.



Afbeelding woningen, passend in kaderstelling maar met hele hoge keermuren en erfscheidingen en geen ruimte voor hagen (bron Van Egmond architecten)



Afbeelding detail doorsnede A, met minimaal 4 meter hoger keermuur en daarboven 2 meter hoge erfscheiding (bron Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

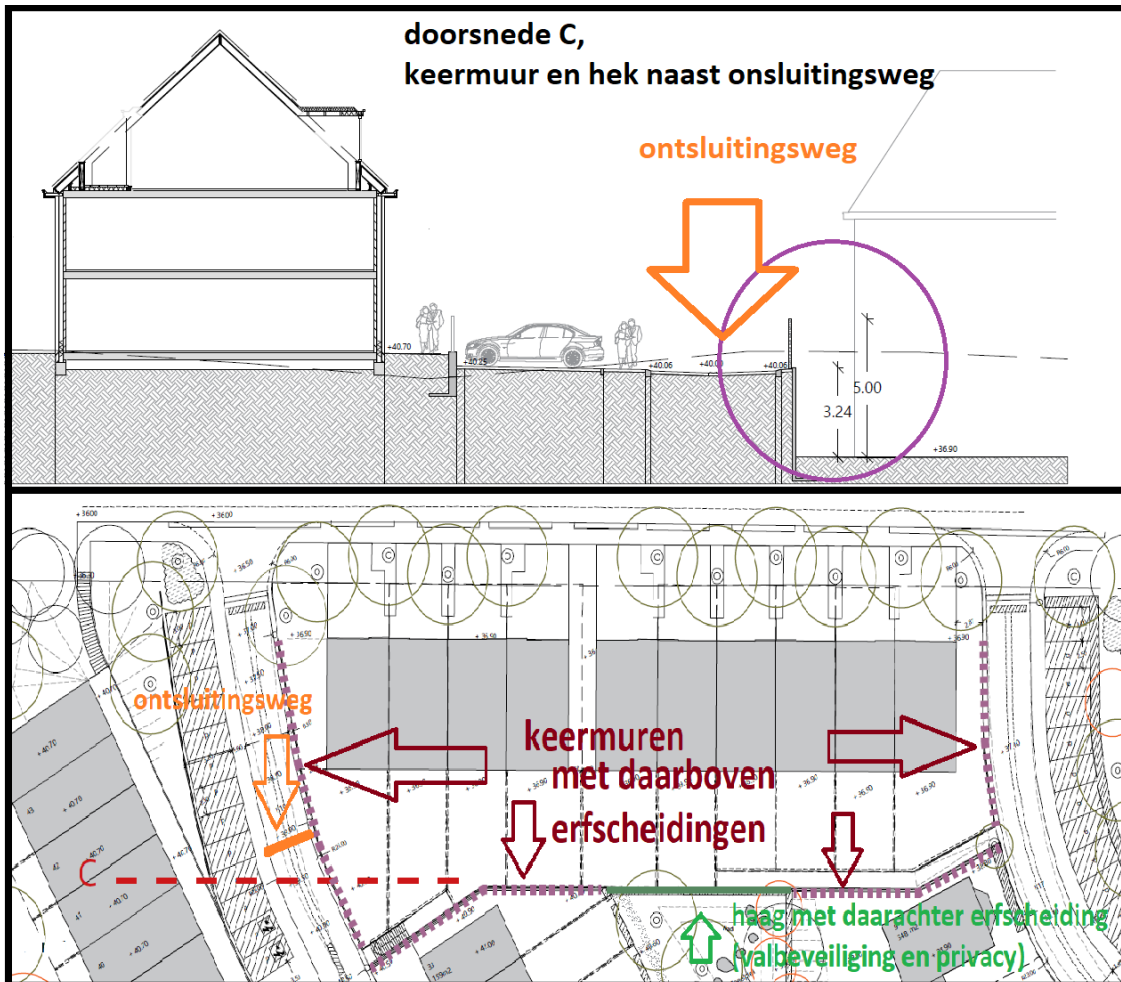
18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

13 van 32



Afbeelding detail doorsnede C, met circa 4 meter hoger keermuur en daarboven circa 2 meter hoge erfscinding direct naast de onsluitingsweg (bron Van Egmond architecten)

Het vinden van een oplossing voor dit grote hoogteverschil heeft in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) plaatsgevonden. Daarbij is uiteindelijk besloten om 3 meter hoogteverschil op te vangen door aan de Nico Bovenweg woningen met drie bouwlagen met kap (met een goothoogte van iets minder dan 10 meter en nokhoogte van iets minder dan 15 meter), gemeten vanaf de noordzijde, te realiseren. Op de begane grond is inpandige parkeerruimte gesitueerd. Aan de achterzijde (zuidzijde) ligt de begane grond onder het maaiveld (3 meter hoger dan de voorzijde). Aan de achterzijde zijn vanwege het hoogteverschil daarom alleen de twee bovenste bouwlagen zichtbaar. Dus aan de achterzijde (zuidzijde) zijn twee bouwlagen met kap zichtbaar en dus met een goothoogte van iets minder dan 7 meter en een nokhoogte van iets minder dan 12 meter (daarmee voldoet dat wel aan de kaderstelling).

Dit plan zorgt voor een goede oplossing van het hoogteverschil, doordat het gebouw het hoogteverschil opvangt en oplost en daarmee hele hoge keermuren in de achtertuin en langs de onsluitingswegen voorkomt. Daarnaast is dit ook goed voor de geluidafschermende functie die deze woningen hebben voor het achterliggende gebied.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

14 van 32

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft ingestemd met dit plan. Daarbij zijn wel maatregelen genomen middels een speciale architectonische vormgeving in het ontwerp van die woningen om de massa optisch minder hoog en massaal te laten lijken vanaf de Nico Bovenweg.

Een ander gevolg hiervan is dat het nu geen 10 rijwoningen meer zijn maar 4 tweekappers, dus 8 woningen (wens CRK). De gekozen oplossing zorgt er ook voor dat er geen rijwoningen (wandvorming) langs de Nico Bovenweg gerealiseerd hoeven te worden, waardoor een mooier en transparanter beeld ontstaat aan de Nico Bovenweg. In het inrichtingsplan zijn hier ook twee woningen minder beoogd in vergelijking tot het model van de kaderstelling, waardoor er ook iets meer ruimte is voor nieuwe bomen en groen aan de Nico Bovenweg. De hogere twee-onder-één-kap-woningen geven statige 'herenhuizen' als entree van het plan. Bovendien betekent de gekozen oplossing dat er overdekt geparkeerd kan worden waardoor minder auto's in het straatbeeld staan. Doordat het bestemmingsplan de hoogte van een gebouw altijd meet vanaf het maaiveld ter plaatse van de voordeur, en de voordeur zit aan de zijde van de Nico Bovenweg, zijn deze woningen daardoor hoger dan in de kaderstelling is opgenomen. Echter, vanaf de zuidzijde voldoen deze woningen wel qua hoogte aan de kaderstelling. Dus zou de voordeur aan de zuidzijde liggen, dan voldoen de woningen aan de kaderstelling.

Als deze oplossing van het hoogteverschil destijds al bij de kaderstelling bekend was geweest dan was ook toen voorgesteld om op deze locatie een hogere goot- en bouwhoogte op te nemen in de kaderstelling.

Om het bouwplan te laten passen in de kaderstelling zou gekozen kunnen worden om in het bestemmingsplan het peil van die woningen op het maaiveld van de achterzijde te leggen (en dus 3 meter hoger dan nu). Dan zou de goothoogte en bouwhoogte vanaf dat peil gemeten moeten worden en kon voldaan worden aan de maatvoering van de kaderstelling. Daar is echter niet voor gekozen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is gekozen om het peil vast te leggen op het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang aan de noordzijde.

De aangepaste goot- en nokhoogtes (maximaal 10 respectievelijk 15 meter) zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Een ieder heeft dan ook een zienswijze kenbaar kunnen maken op deze afwijking van de kaderstelling.

Overigens zijn die maten voor de hoogtes de maximale maten. Het voorlopige bouwplan gaat uit woningen aan de Nico Bovenweg die aan de noordzijde / straatzijde 4 bouwlagen (drie bouwlagen met kap) hebben met een goothoogte van 8,80 meter en een nokhoogte van 13,85 meter. Aan de tuinzijde / zuidzijde hebben deze woningen drie bouwlagen (twee lagen met kap) en een goothoogte van 5,95 meter en een nokhoogte van 10,90 meter.

Zie de navolgende doorsnede van die woningen, met daarin het oorspronkelijke maaiveld (stippellijn) en die in de nieuwe situatie (grijze arcering).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

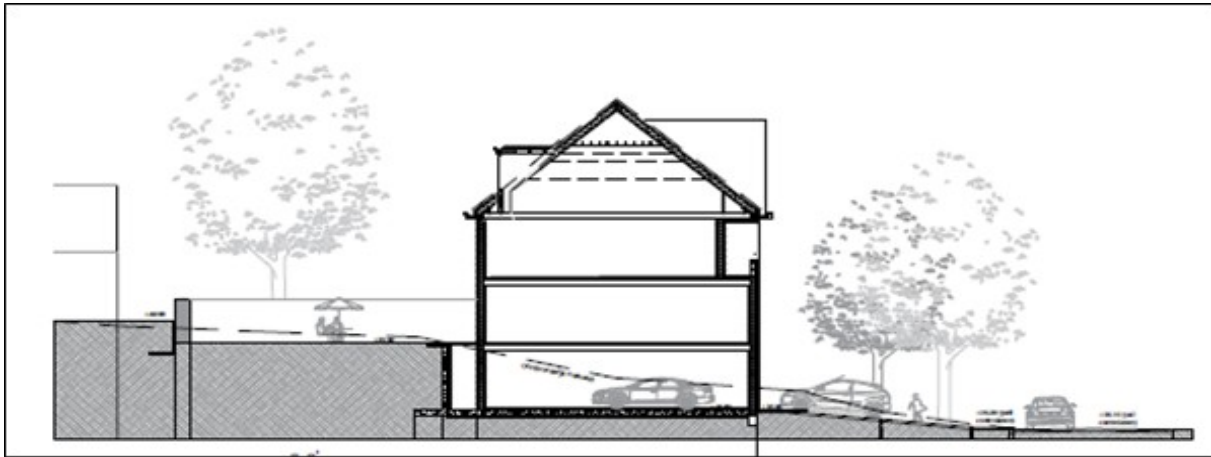
18 mei 2021

Kenmerk

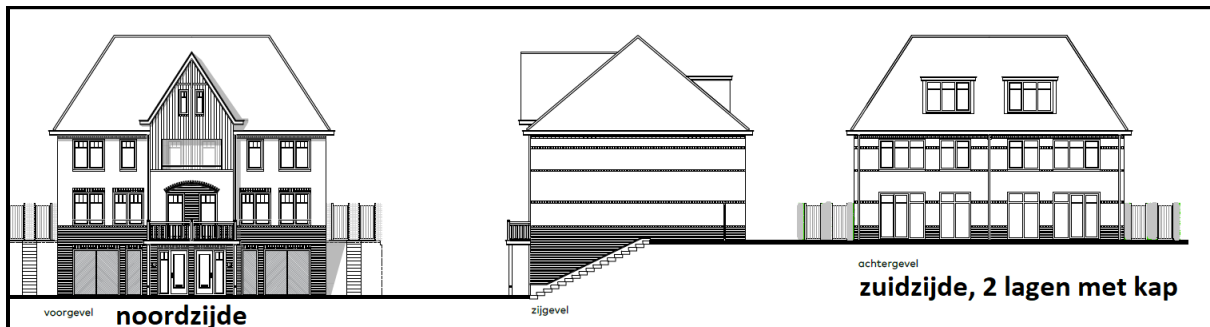
130587

Pagina

15 van 32



Impressie doorsnede woningen aan de Nico Bovenweg. Opvangen hoogteverschil (bron: Van Egmond architecten).



Aanzichten geplande woningen Nico Bovenweg (bron: Van Egmond architecten).



3D-impresie van nieuwbouw (bron: Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

16 van 32

3. Beeldkwaliteitplan

Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota op/vast. Om de ontwikkelingen en de nieuwbouw binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet opgesteld / vastgesteld dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de meer algemene criteria uit de huidige Welstandsnota (uit 2013).

Bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben is het welstandsbeleid in de Welstandsnota vaak niet toereikend. Daarom wordt dan in eerste instantie een projectgebonden beeldkwaliteitplan op- en vastgesteld. Een beeldkwaliteitplan gaat vaak verder (ook in de voorliggende situatie) dan alleen de criteria voor de bebouwing (zoals opgenomen in de Welstandsnota), het doet ook uitspraken over onder andere aspecten die van invloed zijn om de inrichting van onder andere de openbare ruimte, erfafscheidingen en de groenvoorziening. Een beeldkwaliteitplan heeft daarmee een meer ontwikkelingsgericht karakter dan de meer op beheer van bebouwings- en contextgerichte Welstandsnota. De criteria in de beeldkwaliteitplannen gericht op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving moeten als vervanging voor de criteria in de welstandsnota worden beschouwd voor de duur van het project. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid.

U heeft met de vaststelling van de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan (waarin het beeldkwaliteitplan ook is opgenomen) voor het terrein op 24 april 2019 in feite ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is de verdere uitwerking van die versie, naar aanleiding van de uitwerking van het voorlopig ontwerp-inrichtingsplan.

4. 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. Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen. Maar dat besluit moet u wel zelf nemen.

Kantttekeningen

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) het 'stedenbouwkundig plan (model 2), ontwerp-beeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders plan Moviera' die u op 24 juni 2019 heeft vastgesteld. Een discussiepunt is hierbij wel het woningmodel voor de woningen aan de Nico Bovenweg dat (noodgedwongen) gekozen is vanwege het gebleken enorme hoogteverschil. De noodzaak daarvan en de voordelen daarvan zijn uitvoerig beschreven.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

17 van 32

Draagvlak

Gemeente en initiatiefnemer hebben intensief omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij het maken van de plannen voor de nieuwe inrichting van het plangebied (voor de kaderstelling op 24 april 2019). Er zijn toen drie informatieavonden gehouden. Daarnaast zijn er ook veel gesprekken gevoerd met diverse belangengroepen / omwonenden.

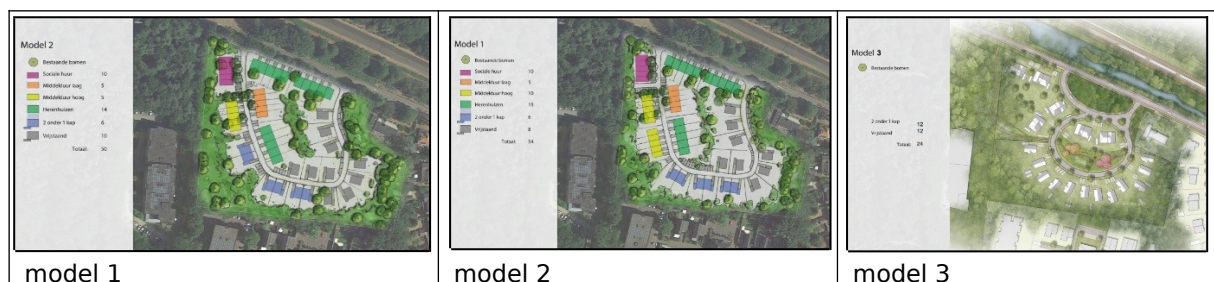
Uiteindelijk heeft u gekozen voor stedenbouwkundig model 2. Dat model is vervolgens verder uitgewerkt. In dat traject is ook veelvuldig contact geweest / zijn gesprekken gevoerd met (groepen) omwonenden. Dit met wisselend succes. Hierna wordt het proces uitgebreider uitgelegd.

Ideënavonden 12 april en 5 juni 2018

Op 12 april 2018 is het planproces gestart met de eerste ideeënavond met inwoners. Tijdens deze eerste avond zijn de belangstellenden bevraagd over hun ideeën voor de inrichting van de locatie. Alle reacties zijn zo veel mogelijk verwerkt in de eerste versie van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp is op 5 juni 2018 tijdens een tweede inwonersavond gedeeld. Tijdens deze bijeenkomst zijn nog veel suggesties voor aanpassingen gedeeld. Daarna is nog gesproken met omwonenden en is met enkele belangengroepen op de locatie afgesproken om specifieke zaken te bespreken zoals de erfafscheidingen en bomen. Deze feedback en informatie is verwerkt in een tweede versie van het voorlopig ontwerp.

Inloopavond 20 december 2018

Op 20 december 2018 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de resultaten van de twee ideeënavonden gepresenteerd, evenals een tweede voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, bestaande uit een drietal stedenbouwkundige modellen voor de invulling van de locatie. Tijdens deze bijeenkomst zijn bezoekers in de gelegenheid gesteld om hun voorkeur uit te spreken voor één van de drie varianten. Bezoekers hebben positief gereageerd op alle drie de stedenbouwkundige varianten. Variant 3 (minder woningen, vrijwel alleen dure grondgebonden woningen, zoals vrijstaand en tweekappers, en meer groen) ontving iets meer stemmen dan de varianten 1 en 2. Deze stemmen waren voornamelijk van omwonenden. De bezoekers die een woning zochten in Oosterbeek hebben vooral op de varianten 1 en 2 gestemd (gedifferentieerd woningbouwprogramma en meer woningen).



Gepresenteerde modellen inloopavond 20 december 2018 (Bron: BoschSLabbers) (dat waren ook de modellen die bij de kaderstelling van 24 april 2019 ter besluitvorming voorlagen).

Bij de planontwikkeling is er ook rekening gehouden met de volkshuisvestelijke eis / wens van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het ook realiseren van sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen. Met al deze input is en die van de omwonenden en belangstellenden is getracht rekening te houden in het ontwerpen van de modellen. Waarbij opgemerkt met worden dat model 3 niet voldeed aan de volkshuisvestelijke wens/eis van de gemeente.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

Kenmerk

Pagina

18 mei 2021

130587

18 van 32

Kaderstelling 24 april 2019

Op 24 april 2019 heeft u besloten over de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders van het plan. In die kaderstelling heeft u gekozen voor model 2. Dat model voldoet aan de gemeentelijke wens, conform de Nota Wonen, voor voldoende woningen (maar niet te veel) en een gevarieerd aanbod aan woningen en is vervolgens uitgewerkt in de periode daarna.

Inrichtingsplan en voorbereiding bestemmingsplanprocedure

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig model 2 is gestart met de uitwerking van het plan richting een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan heeft op zijn beurt de basis gevormd voor het ontwerpbestemmingsplan.

In lijn met de aangenomen motie is de uitwerking van het stedenbouwkundig model 2 tot een inrichtingsplan in samenspraak met de buurt tot stand gekomen. Tot 28 september 2020 zijn er diverse gesprekken met een groep van omwonenden gevoerd over (de uitwerking van) het inrichtingsplan. Gesprekken met de omwonenden, na besluitvorming over de kaderstelling op 24 april 2019, hebben ongeveer een jaar geduurd (van september 2019 tot en met september 2020). In de gesprekken is door de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het inrichtingsplan een verdere uitwerking/finetuning betreft van het vastgestelde stedenbouwkundig model 2 uit de kaderstelling. Dat betekende onder andere dat er (ook in de gesprekken) geen ruimte was voor grote aanpassingen in de plannen, zoals het aanpassen van de opzet van de wijk. De groep van omwonenden heeft de beperkte ruimte voor grote wijzigingen regelmatig betreurd en aangekaart tijdens de gesprekken. Desondanks hebben we als gemeente en ook de ontwikkelaar geprobeerd om zo open en transparant mogelijk te werken en de groep omwonenden zo veel mogelijk te voorzien van informatie. Zo hebben we op 25 juni 2020 de groep van omwonenden alle dan aanwezige stukken, zoals alle (concept)onderzoeken, behorende bij het concept inrichtingsplan en concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd. De groep van omwonenden heeft verschillende vragen, op- en aanmerkingen op de stukken kenbaar gemaakt en deze zijn in een gezamenlijk overleg op 15 juli 2020 besproken. Ook zijn nog enkele kleine aanpassingen doorgevoerd. Op 28 september 2020 heeft de groep van omwonenden per mail aangegeven niet langer met de gemeente in gesprek te willen blijven over de ontwikkeling omdat ze het gevoel hadden niet verder te komen met de gesprekken tot aanpassing van het plan. Een maand later hebben ze een stichting opgericht, te weten: 'Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek'. (hierna: Stichting Burgerinitiatief)

Bij de groep omwonenden leefde achteraf gezien (desondanks) blijkbaar het idee dat er toch nog heel veel aangepast kon worden in het stedenbouwkundige model en in de inrichting van het plangebied. Daar is dus, ondanks dat wij ons inziens duidelijk waren in de speelruimte die er was, iets niet goed gegaan in de verwachting over het overleg. Wij hadden het idee dat duidelijk was wat de speelruimte was maar blijkbaar was dat niet (geheel) duidelijk bij de omwonenden. Uit de reacties van de overleggen en inmiddels ook uit de ingediende zienswijzen blijkt dat de omwonenden nog steeds / eigenlijk willen dat de uitwerking leidt tot model 3 (of een variant daarvan) zoals die voorlag bij de kaderstelling op 24 april 2019.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

19 van 32

Daarom wordt door hen ook uitvoerig ingegaan op de onderdelen groenstructuur(plan), bomen, minder bebouwing, bebouwing (nagenoeg) alleen in het centrum van het plangebied (zoals het huidige bestemmingsplan aangeeft) en bouwen van woningen die aansluiten bij het karakter van de buurt (dus vooral dure grote grondgebonden woningen). Zoals gezegd is door de gemeenteraad gekozen voor stedenbouwkundig model 2 en was de uitwerking daarop gebaseerd. Uitwerking van dat model tot een model 3 is en was daarom niet aan de orde.

In de eerste en tweede periode dat de (drie) plannen met stukken ter inzage lagen zijn er meerdere zienswijzen ingediend. In het totaal gaat het om 14 zienswijzen welke ingediend zijn door 6 verschillende adressen en door de Stichting Burgerinitiatief.

Over het bestemmingsplan zijn in het totaal 9 zienswijzen ingediend. Daarvan zijn er twee door dezelfde adres ingediend en zijn er twee door één inwoner ingediend (in de eerste en tweede periode). Dus gaat het om 6 verschillende adressen en één door de Stichting Burgerinitiatief. Over het beeldkwaliteitplan zijn er twee zienswijzen ingediend, waaronder één door de Stichting Burgerinitiatief.

Over het besluit hogere grenswaarde geluid zijn 4 zienswijzen ingediend. Daarvan zijn er twee door één inwoner ingediend (in de eerste en tweede periode) en één door de Stichting Burgerinitiatief.

Op 2 maart 2021, de dag voordat de tweede zienswijze periode was gestart, werd een petitie ingediend bij de burgemeester over de planontwikkeling. Op 3 maart 2021 is die petitie ook aan de gemeenteraad aangeboden tijdens de raadsontmoeting. De petitie was opgesteld door de Stichting Burgerinitiatief en ondertekend door 132 personen die in de omgeving wonen (79 adressen).

Aanpak/Uitvoering

Op 24 april 2019 heeft u de stedenbouwkundige kaders en het conceptontwerp-beeldkwaliteitplan vastgesteld van het project Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek. Dit project stond bekend als (voorheen) 'Moviera' en heeft nu de (werk)naam 'BovenParck' gekregen.

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan vormt de grondslag om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor de geplande nieuwbouw. Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan vervangt (op basis van artikel 12a van de Woningwet) de huidige welstandsnota voor het plangebied. Daaraan wordt het uiteindelijke bouwplan getoetst voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand.

1. Zienswijzen

De indieners van een zienswijze hebben inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op hun zienswijzen. In die brief is ook de datum van besluitvorming van de gemeenteraad in de raadscommissie en de raadsvergadering vermeld.

2. Bestemmingsplan

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na het uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

20 van 32

3. Beeldkwaliteitplan

U heeft op 24 april 2019 het beeldkwaliteitplan in concept vastgesteld, samen met de stedenbouwkundige kaders van het plan Nico Bovenweg 44. Vervolgens heeft het ontwerp-beeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Na uw besluit om het beeldkwaliteitplan vast te stellen wordt dit bekend gemaakt en treedt het beeldkwaliteitplan in werking. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

Zoals bij het kopje 'Draagvlak' is aangegeven is vanaf het begin (2018) tot eind 2020) veel aan communicatie en overleg gedaan. Hierna wordt aangegeven wat er aan communicatie is gedaan bij de start van de procedure van onder andere het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Start procedure december 2020

Op 15 december 2020 heeft het college ingestemd om de procedures voor het plan Nico Bovenweg 44 te starten. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en de andere besluiten zouden vanaf 23 december 2020 tot en met 2 februari 2021 ter inzage liggen (zes weken). Op 23 december 2020 stond de publicatie in de krant en op de gemeentelijke website. Vanwege de (kerst)vakantie is dat herhaald op 30 december 2020.

Op 14 december 2020 is de bewonersgroep per mail op de hoogte gesteld dat dat de procedure zou zijn. Daarop heeft de groep bewoners een mail (15 december 2020) gestuurd aan de raad en college om dat niet te doen, vanwege de vakantieperiode en ook in de tijd van coronabeperkingen. Geëist werd dat de procedure pas zou starten na afloop van de coronabeperkingen. We hebben daarop op 16 december 2020 een reactie gegeven per mail.

Op 16 december 2020 is in de 'Rijn en Veluwe' en op onze website bekend gemaakt dat voor het plan aan de Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid en dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan binnen 1 tot 3 weken inzage werd gelegd.

Op 17 december 2020 is een brief met uitleg gestuurd aan alle directe omwonenden.

Op de navolgende afbeelding zijn de adressen weergegeven die die brief hebben ontvangen. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

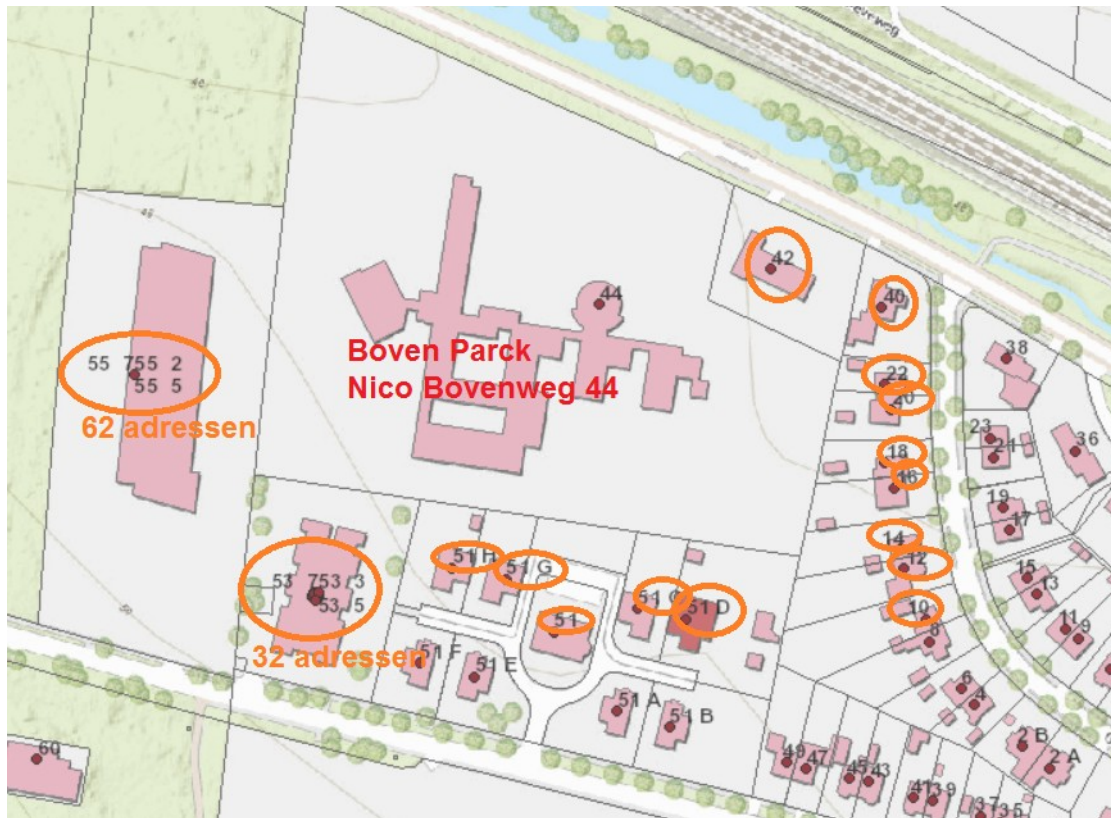
18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

21 van 32



Afbeelding: adressen die op 16 en 18 december 2020 een brief hebben ontvangen over o.a. het ontwerpbestemmingsplan en de procedure daarvan. Deze adressen hebben een vergelijkbare brief ontvangen op 1 en 2 maart 2021 bij de start van de nieuwe procedure.

Op 18 december 2020 lagen alle stukken (waaronder het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) al (formeel zou de publicatie pas op 23 december 2020 plaatsvinden) in papieren vorm bij de receptie van de gemeente ter inzage en stonden ze ook al in pdf-vorm op de gemeentelijke website. Ook zou het plan op 18 december digitaal geplaatst worden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als gemeente kregen we echter, op de dag dat het bestemmingsplan op de landelijke website zou komen te staan (18 december 2020), het bericht dat plaatsing op deze website niet mogelijk was, vanwege het feit dat ons certificaat voor deze website precies op die dag verlopen was. De publicaties en de brieven, zoals hiervoor beschreven en genoemd, konden toen niet meer worden tegengehouden. Net als de herhalingspublicatie van 30 december 2020. Op dat moment was het nog onbekend hoe lang het zou duren voordat het certificaatprobleem opgelost zou zijn.

Begin januari 2021 heeft de gemeente enkele omwonenden (meestal omdat ze daarover een vraag stelden), waaronder de woordvoerder van de groep omwonenden, geïnformeerd over het probleem met het plaatsen van het bestemmingsplan op de landelijke website. Ook is de raad op 4 januari 2021 per mail op de hoogte gesteld. De wethouder heeft de raad ook nog een paar keer bijgepraat in de vergadering (commissie - raad). Op 20 januari 2021 is een publicatie geplaatst in de Rijn en Veluwe waarin het certificaatprobleem is uitgelegd. In de publicatie stond tevens dat het ontwerpbestemmingsplan dus op een later moment ter inzage komt te liggen maar dat de andere documenten/besluiten wel tot en met 2 februari 2021 ter inzage (blijven) liggen. Ook zijn in januari 2021 de teksten op onze website (bij 'bestemmingsplannen') over de procedure een aantal keer aangepast, met uitleg van de huidige stand van zaken en proceduretermijn.

Gedurende deze eerste periode zijn een aantal zienswijzen ontvangen over de verschillende besluiten. Deze zienswijzen zijn meegenomen / meegewogen in Nota zienswijzen (zie bijlage) en bij

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

22 van 32

de verschillende besluiten. Uiteraard hebben de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid gehad om ook tijdens de nieuwe procedure (opnieuw) een zienswijze kenbaar te maken.

Nieuwe procedure vanaf 3 maart 2021

Het certificaatprobleem was uiteindelijk pas op 24 februari 2021 opgelost. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op 24 februari 2021 digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Dezelfde week hebben we als gemeente een aantal omwonenden gesproken en op de hoogte gesteld van de start van de nieuwe procedure. Ook hebben alle indieners van een zienswijze uit de eerste periode op 27 februari 2021 een mail van ons ontvangen waarin is aangegeven dat het bestemmingsplan op de landelijke website was geplaatst en dat de procedure voor alle stukken en plannen op 3 maart 2021 opnieuw zou starten. Op 1 en 2 maart 2021 hebben dezelfde omwonenden weer een bijna vergelijkbare brief ontvangen (met dezelfde afbeeldingen) als in december 2020 over de start van de nieuwe procedure en uitleg wat er in de tussentijd is gebeurd. Daarin is ook uitgelegd en aangegeven dat nu alle besluiten (ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid) weer ter inzage liggen vanaf 3 maart tot en met 13 april 2021.

Ook is daarin aangegeven dat alle besluiten die ter inzage gelegd zouden worden exact gelijk zouden zijn aan de versies die al eerder ter inzage lagen. Behalve het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid. Dat besluit is inhoudelijk gelijk van aard, maar bevat meer uitleg. Dit hebben we aangepast naar aanleiding van daarover ingediende zienswijzen in de eerste fase. Die gaven (terecht) aan dat het oude ontwerpbesluit niet geheel voldeed aan de juridische eisen die daaraan gesteld worden. Daarom is dat besluit in aangepaste vorm ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

In de vastgestelde samenwerkingsovereenkomst zijn alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen (in principe) uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Overigens heeft u al op 24 april 2019 in principe ingestemd met het conceptontwerp-beeldkwaliteitplan. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Overigens heeft de Woonadviescommissie al eerder positief geadviseerd over het gekozen model 2.

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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

23 van 32

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. Deze eisen zijn conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van het op 24 april 2019 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (model 2) en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het stedenbouwkundig model 2 is in de tussentijd verder uitgewerkt (via een voorlopig ontwerp-inrichtingsplan) net als het beeldkwaliteitplan. Daarmee heeft het plan (model 2) nu meer realiteitswaarde gekregen en inpasbaar in het plangebied. Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders en zijn er eigenlijk geen reële alternatieven.

Er kan natuurlijk gekozen worden om anders te reageren op de ingediende zienswijzen (over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) en onderdelen te wijzigen in de plannen, hoewel daar geen inhoudelijke redenen voor (lijken te) zijn.

Woningen Nico Bovenweg

Ten aanzien van de acht geplande woningen langs de Nico Bovenweg, welke woningen tevens fungeren als een soort geluidsscherm voor de achterliggende woning, en die hoger zijn dan vermeld in de kaderstelling van 24 april 2019 kan het volgende worden vermeld.

In het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is gekozen om af te wijken van die kaderstelling qua hoogtes voor deze woningen. Dat is, zoals eerder bij het kopje 'Argumenten' is beschreven, gemotiveerd gedaan. Met die nieuwe plannen worden de hoogtekaders voor die woningen in feite gewijzigd vastgesteld.

Echter er zou gekozen zou kunnen worden om die plannen voor die woningen in overeenstemming te brengen met de kaderstelling. In de kaderstelling waren hier tien woningen (twee rijen) voorzien met een goothoogte van maximaal 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter, waarbij het maaiveld aan de voor- en achterzijde gelijk is. Het gevolg van dit plan zijn echter wel hele hoge keermuren en erfscheidingen, zie alternatief 2 die hierna wordt genoemd.

Andere wijze van meten

Ook zou gekozen kunnen worden om het peil van nu voorziene woningen aan de Nico Bovenweg vast te stellen op het maaiveld aan de zuidzijde, dus 3 meter hoger dan nu is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dat houdt in dat het hoger gelegen zuidelijke maaiveld wordt gekozen als hoogte van waarvandaan de hoogtes van die geplande woningen wordt gemeten. Dan voldoen de voorziene woningen wel aan het bestemmingsplan en de kaderstelling. Het bouwplan blijft dan gelijk, maar het wordt anders gemeten.

Alternatieven, niet uitvoerbaar – niet realistisch

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

24 van 32

Er zijn meerdere alternatieven voor die geplande woningen te verzinnen. Maar velen zijn niet echt realistisch of (slecht) uitvoerbaar. Bijna alle alternatieven (ook die drie die hierna genoemd worden onder dit 'kopje') maken ook dat de financiële haalbaarheid van het hele plangebied, dus de hele planontwikkeling zoals voorzien in gevaar komt.

De vraag is ook of met een aanpassing van het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan (dat wil zeggen het terugbrengen bouwhoogtes naar de hoogtes in de kaderstelling) voor de woningen aan de Nico Bovenweg wel (voldoende) tegemoet gekomen wordt aan de wensen van de indieners van de zienswijzen. Die willen namelijk eigenlijk vooral het groen behouden aldaar. Het weghalen van een bouwlaag draagt daar niet aan bij en zorgt slechts voor een grotere wandvorming omdat het dan rijwoningen worden en twee woningen meer. Desondanks worden hierna alternatieven beschreven en genoemd.

Alternatieven met één bouwlaag minder dan het voorgestelde bouwplan (dus het maaiveld aan de achterzijde 3 meter hoger dan de voorzijde en aan de noodzijde twee bouwlagen met kap een aan de zuidzijde één laag met kap) zijn niet realistisch. Dan is er te weinig woonoppervlak in de woning omdat de onderste bouwlaag, deels verscholen in de grond, slechts beperkt te gebruiken is als woonlaag. Daarnaast zou dit betekenen dat er ook meer woningen gebouwd moeten worden in het gebied (want financieel niet haalbaar anders). Dus niet acht woningen (tweekappers) maar weer tien woningen (in twee rijen).

Alternatieven met een ander kapvorm, zoals een mansarde kap, geeft een heel ander architectuurbeeld en wijkt volledig af van de gekozen beeldkwaliteit zoals overeengekomen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en hetgeen is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan. Dit is daarom niet passend binnen het beeldkwaliteitplan.

Alternatieven met een 'splitlevel' woning zijn slecht verkoopbaar en zijn niet (aan te passen als) levensloopbestendige woning. Dat alternatief betekent veel meer 'verkeersruimtes' (trappen) in de woning en dus minder (uitgeefbaar) woonoppervlak in de woningen. Dit is technisch qua constructie, installaties etc. zeer lastig uitvoerbaar. Groot struikelblok, letterlijke en figuurlijk, is de toegankelijkheid. Het is niet (aan te passen als) een levensloopbestendige woning (een traplift aanbrengen is bijvoorbeeld onmogelijk). Daarnaast voldoen splitlevel-woningen niet aan de verwachtingen van de huidige consument. Dit zou ook betekenen dat er ook meer woningen gebouwd moeten worden in het gebied (want anders financieel niet haalbaar). Dus niet acht woningen (tweekappers) maar weer tien woningen (in twee rijen).

Twee alternatieven

De ontwikkelaar heeft twee alternatieven uitgewerkt. Deze zijn weergegeven in de bijgevoegde bijlage '*Nico Bovenweg; Alternatievenvoorstellen Type D. 20 april 2021*'

Deze alternatieven hebben diverse nadelen en leiden ook tot diverse aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan, het vast te stellen beeldkwaliteitplan en bij alternatief 2 ook in het vast te stellen 'Besluit hogere grenswaarde geluid' en het akoestisch onderzoek.

Desondanks zijn deze alternatieven hierna genoemd en wordt voor de volledige (3D-)afbeeldingen daarvan verwezen naar de genoemde bijlage. Aan het eind daarvan wordt ook een samenvatting gegeven, met daarbij het voorziene bouwplan en de twee alternatieven.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

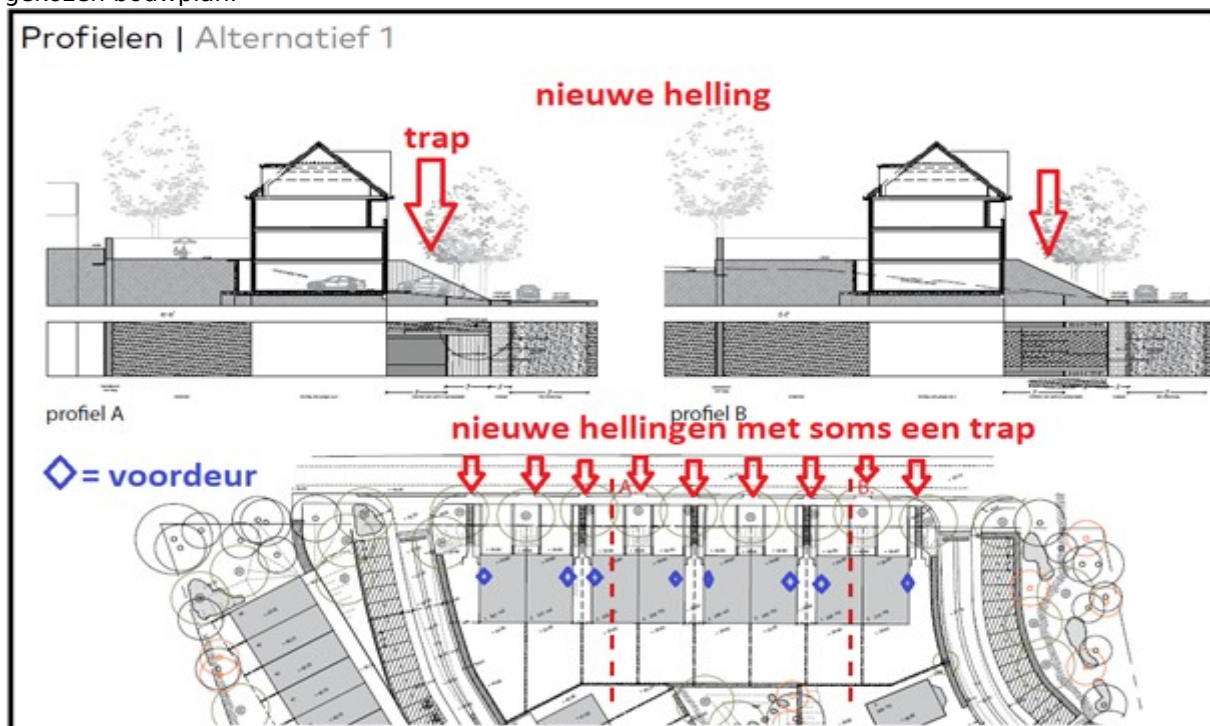
25 van 32

Alternatief 1:

Dit alternatief gaat uit van hetzelfde bouwplan voor 8 woningen (tweekappers) van drie bouwlagen met kap aan de noordzijde en een verhoogd maaiveld aan de zuidzijde waardoor er daar twee bouwlagen met kap te zien zijn.

Het verschil zit in het volgende:

In dit alternatief is de voordeur niet aan de noordzijde maar tussen de tweekappers (aan de zijkant) voorzien en op het op het hogere maaiveld gelegd. Dus op de maaiveldhoogte aan de achterzijde. Het maaiveld is nu ook tussen deze tweekappers op de van de achterzijde gebracht. Nu is aan de noordzijde (voorzijde) en (groene) helling met trap aangelegd. Ook is deze groene helling voorzien tussen de tweekappers. Daarmee lijkt de bouwlaag met garage als het ware een kelderlaag te worden en kan de hoogte van de woning gemeten worden vanaf het maaiveld ter plaatse van de voordeur, en dus 3 meter hoger dan nu voorzien, waardoor het voldoet aan de maximale goot- en bouwhoogte uit de kaderstelling. Daarmee wordt hetzelfde bouwplan gerealiseerd maar ziet het er aan de noordzijde (Nico Bovenweg-zijde) iets anders uit en gaat het gebouw meer op in de helling. Er is daardoor ook meer ruimte voor groen aan de noordzijde waardoor het plan er groener uitziet. Het nadeel is dat dit plan in feite nog steeds dezelfde hoogte (aantal bouwlagen) heeft als het gekozen bouwplan.



Afbeelding alternatief 1 (bron: Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

26 van 32



Afbeelding alternatief 1, 3d-impressie (bron: Van Egmond architecten)

Alternatief 2:

Dit is het alternatief wat genoemd is en getoond is bij het kopje 'Argumenten'. Dus een uitwerking van het plan met aan twee zijden van de woningen een gelijk maaiveld. Dus een bouwplan van twee lagen met kap en hoge keermuren, die lijkt op het plan zoals getoond in de afbeeldingen bij de kaderstelling, maar dan nu verder uitgewerkt. Dit plan gaat vanwege de hoge kosten uit van 10 (rijwoningen) in plaats van 4 tweekappers.

Het voordeel is dat dit plan voldoet aan de maximale goothoogte en bouwhoogte uit de kaderstelling.

Het plan kent de volgende nadelen (en meer nadelen dan alternatief 1):

Doordat het hoogteverschil nu niet in /aan de woning opgelost kan worden moet dit aan het einde van de tuin / bij de achterpaden opgelost worden. Dit heeft tot gevolg dat er hele hoge keermuren gebouwd moeten worden aan de zuidzijde en aan de west- en oostzijde. Waarbij die aan de zuid-west-westzijde ook bij de ontsluitingsweg ruim 4 (met uitschieters tot bijna 5 meter !) hoog moeten zijn. Dit ook voor valbeveiliging. Ook dienen vanwege privacy van de lager gelegen tuinen op de keermuur ook een 1,8 - 2 meter hoge erfscheiding geplaatst te worden. Dan wordt dit dus vanaf de lage kant een wand van 4 tot 6 meter hoogte!.

Daarnaast dient die keermuur heel sterk uitgevoerd te worden, ook aan de zijde van de ontsluitingsweg in het westen die direct op de keermuur ligt. Ook wordt het beeld, en niet alleen vanuit de lager gelegen tuinen, erg stenig. Want er is nu geen mogelijkheid meer om hagen op de erfgrans te plaatsen in die tuinen en ook komen er nu gebouwde erfscheidingen langs de ontsluitingswegen te staan.

Doordat dit plan rijwoningen heeft dienen er ook achterpaden aangelegd te worden.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

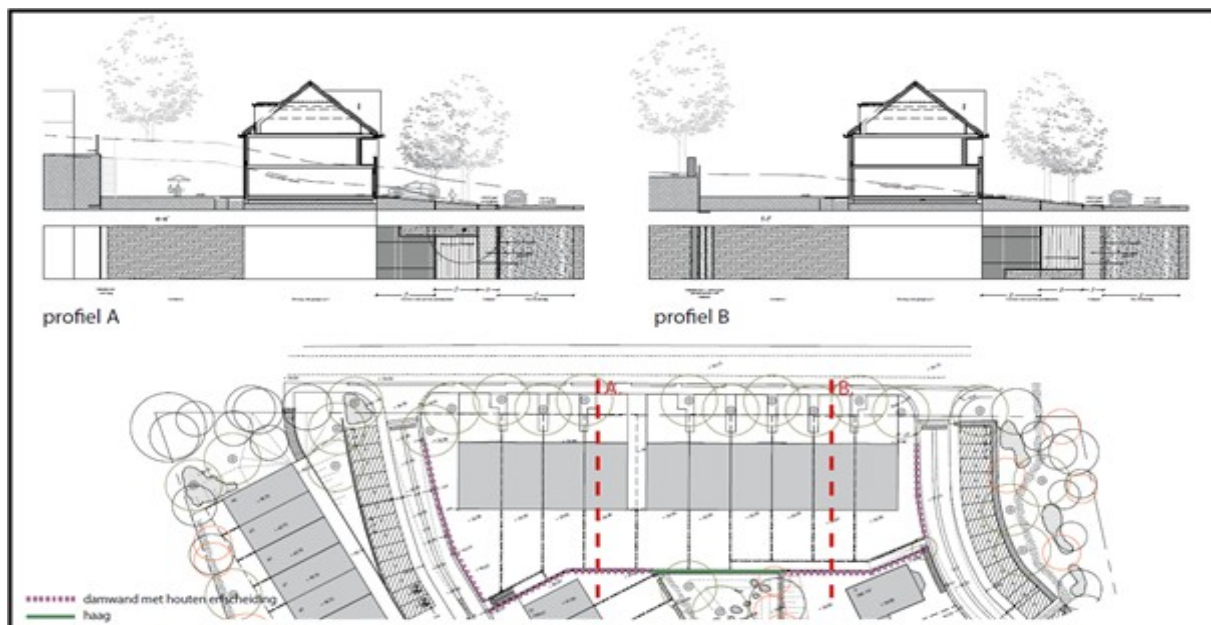
27 van 32

Echter vanaf het achterpad in het zuidwesten is alleen met een trap van de vele meters hoger gelegen ontsluitingsweg te bereiken. Dat is dan dus erg lastig om met de fiets of groencontainer het achterpad te gebruiken, vanwege de trap.

Dit alternatief heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan aangepast moeten worden. Het beeldkwaliteitplan moet de afbeeldingen over dat bouwplan aanpassen.

In het bestemmingsplan moet nu geregeld worden (in de regels) dat in de bestemming 'Wonen' hele hoge keermuren (tot circa 4,5 meter) zijn toegestaan met daarbovenop erfscheidingen. Dit kan het beste door ter plaatse een aanduiding de verbeelding op te nemen. Verder dienen de geplande achterpaden de bestemming 'Verkeer' te krijgen. Omdat ook een heel aantal van de voorziene keermuren met daarboven erfscheidingen in de bestemming 'Verkeer' van die achterpaden komen dient daar ook een aanduiding opgenomen worden op de verbeelding en dient in de regels opgenomen te worden dat daar hoge keermuren (tot circa 4,5 meter) met daarboven erfscheidingen zijn toegestaan.

Verder zorgt dit plan er voor dat het woongebouw fysiek één bouwlaag minder hoog is dan het huidige bouwplan. Dit heeft daarom ook een behoorlijk effect op het geluid van de spoorlijn en de Nico Bovenweg voor de achterliggende woningen in het plangebied. Het geluid op de gevels van die woning wordt daardoor wat hoger, maar het lijkt op het eerste gezicht wel te kunnen voldoen aan de maximale toelaatbare geluidswaardes. Dit houdt in dat het akoestisch onderzoek aangepast moet worden en dat ook ander Besluit hogere grenswaarde geluid moet worden vastgesteld door het college.



Afbeelding woningen, passend in kaderstelling maar met hele hoge keermuren en erfscheidingen en geen ruimte voor hagen (bron Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

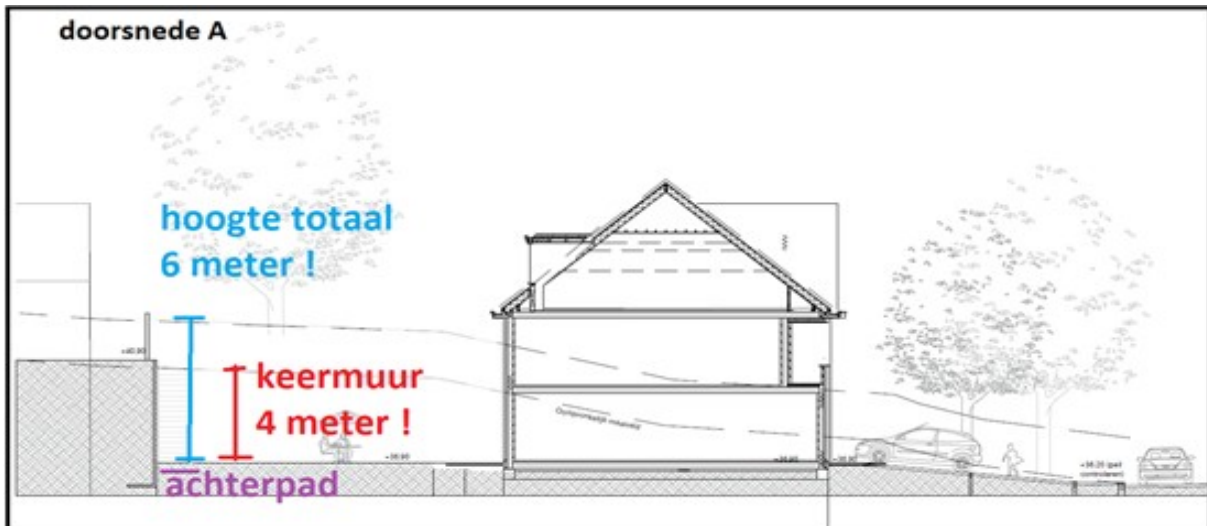
18 mei 2021

Kenmerk

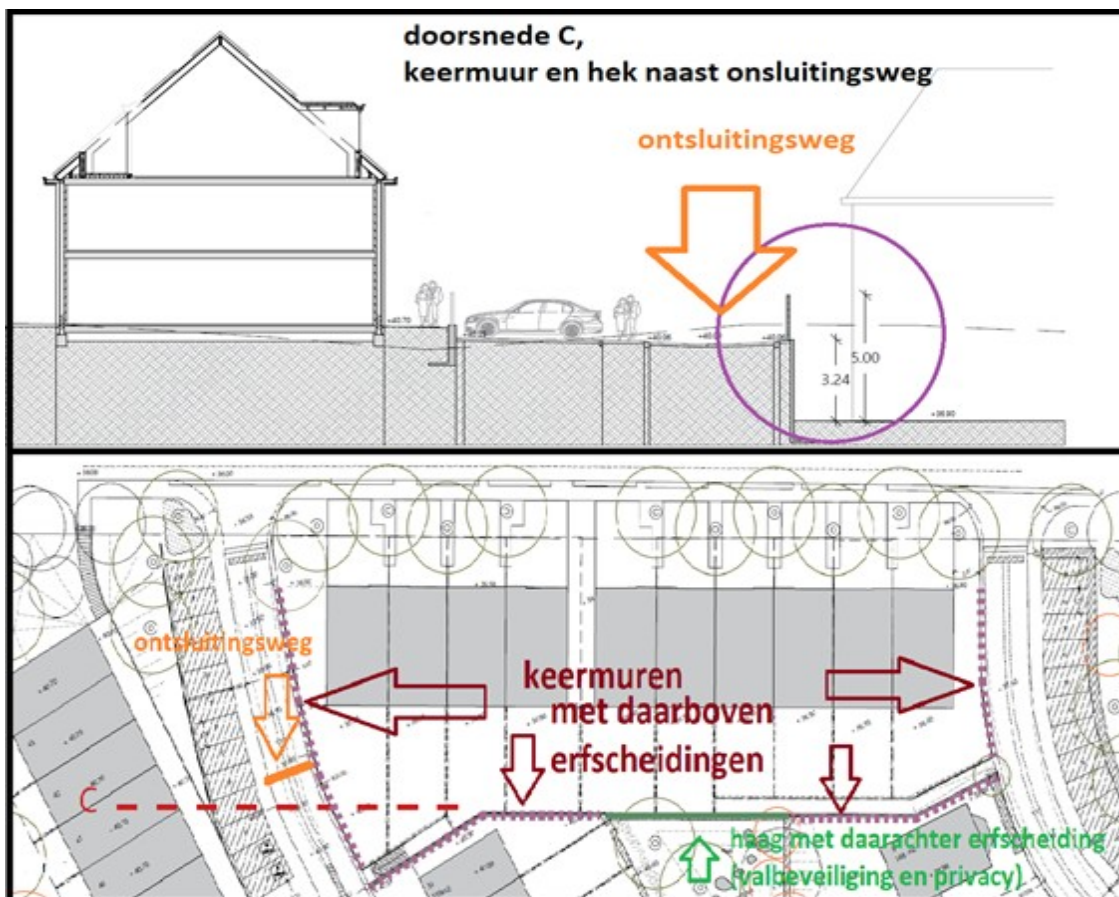
130587

Pagina

28 van 32



Afbeelding detail doorsnede A, met minimaal 4 meter hoger keermuur en daarboven 2 meter hoge erfscbeiding (bron Van Egmond architecten)



Afbeelding detail doorsnede C, met circa 4 meter hoger keermuur en daarboven 2 meter hoge erfscbeiding direct naast de onsluitingsweg (bron Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

29 van 32

Bijlagen (bijgevoegd):

1. Bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' (1a: toelichting en regels, 1b: bijlagen en 1c: verbeelding);
2. Nota Zienswijzen, welke ook deels zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.
3. (geamendeerd) raadvorstel 24 april 2019; 'Stedenbouwkundige plan (model 2), conceptontwerp-beeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders plan Moviera'. Met 3a: raadsvoorstel, 3b: amendementen-motie, 3c: besluitenlijst en 3d: de bijlage bij het voorstel: stedenbouwkundige modellen & beeldkwaliteitplan;
4. Beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg' (d.d. 07-05-2021);
5. Ontheffing hogere grenswaarde geluid Wet Geluidhinder woningen aan de Nico Bovenweg 44 & 'Akoestisch onderzoeken weg- en railverkeerslawaaai Nico Bovenweg 44, Oosterbeek' (d.d. 5 mei 2021; bureau SAB);
6. Memo van 10-11-2020 op de raadvragen van de fractie GemeenteBelangen ('Bomenplan Moviera terrein).
7. Nico Bovenweg; Alternatievenvoorstellen Type D. 20 april 2021.

Bijlage navolgend:

- Integrale tekst na amendering vastgestelde kaderstelling van 24 april 2019 met afbeeldingen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

30 van 32

Bijlage 'Kaderstelling 24 april 2019'

Besluit gemeenteraad kaderstelling 24 april 2019

Op 24 april 2019 heeft de gemeenteraad gesproken over het stedenbouwkundig plan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling. De gemeenteraad heeft uiteindelijk, mede na enkele aangenomen amendementen (zie de rode teksten), de navolgende ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vastgesteld:

1. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen, bouwen en verkeer zijn van toepassing.
2. Alle kosten, dus inclusief de ambtelijke uurloonkosten, maken onderdeel uit van de projectexploitatie en worden vergoed vanuit het project. Dit wordt vastgelegd in de koop- en samenwerkingsovereenkomst.
3. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan (voorkeursmodel 2).
4. Maximaal aantal woningen 55;
5. Maximale goothoogte van 7 meter. Maximale goothoogte beneden-bovenwoningen 10 meter;
6. Maximale nokhoogte van 12 meter;
7. Woningbouwprogramma, minimaal geëist:
 - a. 10 sociale huur eengezinswoningen;
 - b. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur laag;
 - c. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur hoog;
 - d. en vrije sector koop eengezinswoningen (gedifferentieerd in rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen);
 - e. **de integrale haalbaarheid wordt onderzocht om 5 woningen te realiseren in de prijscategorie middeldure huur. Deze woningen mogen niet ten koste gaan van het aantal woningen onder de woningcategorieën 7a, 7b of 7c en moeten budgetneutraal (lees: geen negatief effect op de residuele grondwaarde van het project) verwerkt worden in de huidige kaders.**
8. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG eisen.
9. Duurzaam bouwen (Thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.
10. Nagenoeg alle kapvergunning plichtige bomen, waarvan de kwaliteit minimaal redelijk is, worden ingepast in het project (Bijlage 2).
11.
 - a. Beide groenstroken (**oost-west**) worden uitgegeven in mandelig eigendom en "worden bestemd als 'Bos'. Indien nodig worden kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen in de akten met kopers opgenomen ter bescherming van de bomen die niet in één van beide groenstroken zijn gelegen (Bijlage B behorende bij memo van 12 april 2019);
 - b. **De drie grotere openbaar toegankelijke groenstroken (Bijlage B behorende bij memo van 12 april 2019; donkergroen) in het plangebied worden in mandelig eigendom uitgegeven i.p.v. aan de gemeente;**
 - c. **De twee kleine openbaar toegankelijke perceeltjes grond in het plangebied toe te voegen aan de te vormen aangrenzende bouwkvavels (c.q. particuliere uitgifte) i.p.v. uit te geven aan de gemeente.**

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

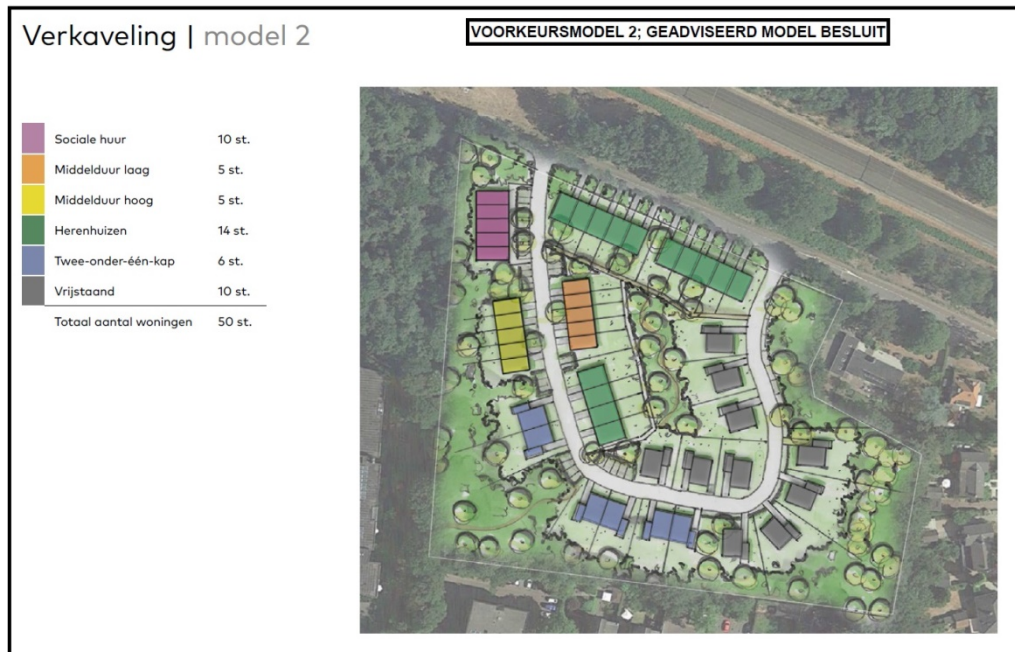
18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

31 van 32



Vastgesteld stedenbouwkundig model voor uitwerking bestemmingsplan (Bron: BoschSlabbers).

Motie

Daarnaast is op basis van een aangenomen motie door de gemeenteraad de volgende opdracht meegegeven aan het college:

- 1 Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden de omwonenden zo veel als mogelijk betrokken.
- 2 Zorg voor een duidelijke en regelmatige communicatie met betrekking tot de voortgang van het project.
- 3 Bij verkoop van de bouwlocatie met de aankopende partij wordt overeengekomen dat deze partij instemt met en zal voldoen aan hetgeen hiervoor onder de punten 1 en 2 is opgenomen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' & beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

18 mei 2021

Kenmerk

130587

Pagina

32 van 32