

VERSLAG INTAKETAFEL CATEGORIE 3

Initiatief: Pieterbergseweg 14, Oosterbeek

Datum intaketafel: 11 november 2021



Gemeente Renkum

Opening en mededelingen

Samenvatting en advies

Integrale conclusie van de intaketafel ten aanzien van kansrijkheid (is het initiatief mogelijk te maken op deze locatie conform vastgesteld beleid en regelgeving?).

Hierbij wordt beoordeeld vanuit de 'ja, mits' gedachte.

Indien van toepassing duidelijke reden voor afwijzing, benodigde aanpassing en voorwaarden aangeven en eventueel denkrichting meegeven.

Beoordelingskader

Uitleg kleuren

Positief: Het initiatief is kansrijk	Groen
Onder voorwaarden positief: Het initiatief is kansrijk als rekening wordt gehouden met één of meerdere voorwaarden	Geel
Het initiatief is nog niet kansrijk: het initiatief dient op een of meerdere punten aangepast te worden en opnieuw beoordeeld te worden.	Oranje
Negatief: het initiatief is niet kansrijk	Rood
Neutraal: niet van toepassing	Blauw

Vraagstelling

x

Ruimtelijke Ordening		Kleur
Kansrijkheid:	De bestemming is 'maatschappelijk' met de aanduiding dat een dierenarts(enpraktijk) is toegestaan. Zowel de bestemming, het bouwvlak als de hoogtebepalingen (goot- en nokhoogte) zorgen ervoor dat er een herziening noodzakelijk is om het plan uit te kunnen voeren.	
Randvoorwaarden:	De Pietersbergseweg is een straat met aan de oostzijde kenmerkende grote villa's op ruime groene percelen. De huidige bebouwing is qua functie, rooilijn, architectuur en maatvoering in zekere zin een vreemde eend in de bijt. Het lijkt logisch om aan te sluiten op de kenmerkende uitstraling van de Pietersbergseweg van villabebouwing in een groene setting.	
Advies/Toelichting:	Onderzoek of je de nieuwbouw zo groen mogelijk kunt inbedden in de lommerrijke uitstraling van de Pietersbergseweg.	
Stedenbouw		Kleur
Kansrijkheid:	Het vervangen van deze voormalige dierenpraktijk door appartementen is hier deels mogelijk. De bouwmassa aan de straat past in maat en uitvoering goed op deze locatie, maar de opzet voor een blok met woningen achter op het perceel lijkt teveel. Dat heeft te maken met de volledige verharding	

	van het terrein, waarbij ook het noodzakelijke parkeren onvoldoende is. Feitelijk is hier sprak van een overvraging	
Randvoorwaarden:	Het plan anders uitwerken met minder woningen of in een andere verdeling. Uitgangspunt lijkt hier één bouwwerk aan de straat met een parkeerkelder en vooral meer groen op het perceel. Daarbij wordt met een meer terughoudende materiaal- en kleurstelling gevraagd , ook gezien de nieuwe positie voor op het kavel in relatie tot de belendingen.	
Advies/Toelichting:	Uitwerken met inbegrip van bovenstaande opmerkingen.	
Natuur & Landschap		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
Economie		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:	Is onderzocht of er nog behoefte is aan invulling binnen de huidige bestemming? Vanuit EZ verder geen bezwaar tegen woningbouw, de locatie ligt buiten het kernwinkelgebied.	
Recreatie & Toerisme / Cultuur		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
Wonen/Volkshuisvesting		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:	Positief, deels betaalbare appartementen voor de juiste doelgroepen. Nabij het centrum.	
Verkeer & Vervoer		Kleur
Kansrijkheid:	Op zichzelf geen bezwaar tegen de ontwikkeling, maar in huidige vorm niet akkoord.	
Randvoorwaarden:	Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform de beleidsregels en CROW-norm.	
Advies/Toelichting:	Er is in de omgeving onvoldoende parkeergelegenheid om eventuele tekorten van deze ontwikkeling op te vangen.	
Sociale Pijler		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
Milieu		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:	Milieuzonering.	

Advies/Toelichting:		
-Milieuzonering	<p>- Autogarage op Paasberg 2 op ca. 20m afstand. Grootste richtafstand is 30m voor geluid. Voor geur en gevaar wordt voldaan (10m).</p> <p>- Op Pietersbergseweg 4 delen Restaurant Schoonoord en een bakkerij één pand. Het uiteinde van de bakkerij (zuidkant) zit op slechts <u>5 meter</u> van de beoogde appartementen. De grootste richtafstand bedraagt 30m voor zowel geur als geluid. De bakkerij heeft echter bovenburen die als graadmeter kunnen dienen voor de mogelijke hinder die wordt ondervonden. Er is weliswaar één klacht bekend bij ons op dit adres, maar uiteindelijk bleek dat de oorzaak lag bij een extern fenomeen van verder weg. Ondanks dat hinder onaannemelijk is, moet er bij de BP-wijziging gemotiveerd worden afgeweken van de 30 meter.</p> <p>- Pietersbergseweg 16 betreft geen milieu-inrichting.</p>	
-Geluid verkeer	Verkeersgeluid zal vermoedelijk toenemen in vergelijking met de huidige functie van de locatie (veterinair centrum). Er worden echter geen problemen verwacht.	
-Geluid bedrijvigheid	Zie 'Milieuzonering', m.n. de bakkerij.	
-Geur	Zie 'Milieuzonering', m.n. de bakkerij.	
-Luchtkwaliteit		
-Externe veiligheid		
-Vormvrije m.e.r. beoordeling		
-Bodem		
-Aerius	Het appartementencomplex bevindt zich op ca. 350m van Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Stikstofberekening vereist.	
-Overig		
Energie		Kleur
Kansrijkheid:	Het appartementencomplex ligt buiten de boringsvrije zone en KWO vrije zone zoals opgenomen in het drinkwaterbeleid van de provincie Gelderland. Dit betekent dat het mogelijk is om op deze locatie gebruik te maken van een open of gesloten bodemenergiesysteem.	
Randvoorwaarden:	Het appartementencomplex moet met voldoende energetische kwaliteit worden gebouwd (en daarmee aansluiten bij de landelijke en lokale duurzaamheidsambities). De randvoorwaarden rond energie zijn opgenomen in het bouwbesluit. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).	
Advies/Toelichting:		
Circulariteit		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
Klimaatadaptatie		Kleur
Kansrijkheid:	Bij nieuwbouw van een pand kan optimaal rekening gehouden worden met de veranderingen van ons klimaat.	
Randvoorwaarden:	BENG-4 stelt al eisen aan de mogelijkheid tot koelen/ventilatie bij warmte. Denk aan luiken, screens, groen dak, vertikaal groen. Naast BENG-4 voor het gebouw zelf kan ook nagedacht worden over maatregelen in de buitenruimte: groene gevel, schaduw (leibomen??),	

	voldoende ruimte voor de infiltratie van water. Omdat de buitenruimte beperkt is qua omvang, betekent dit een extra uitdaging.	
Advies/Toelichting:	Vergroenen en omgaan met regenwater is een uitdaging; zie over het laatste ook tekst bij water.	
Bouw		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
-Archeologie		
-cultuurhistorie/ monumentaal pand		
-Bouwveiligheid		
-Sloop/Asbest		
-BAG/huisnummer		
Beheer Openbare ruimte		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:	Ontwikkelingen vinden plaats op particulier terrein. Over zaken als bereikbaarheid voor hulpdiensten en afvalinzameling, beschikbaarheid bluswater, moet goed nagedacht worden	
Water		Kleur
Kansrijkheid:	Perceel ligt niet in de boringvrije zone en niet in de KWO-vrije zone (drinkwaterbeschermingsbeleid). Dat betekent dat voor het aanleggen van een Bodemenergiesysteem (BES) geen vergunning van de provincie nodig is. Perceel ligt niet in een beschermingsgebied voor grondwaterstromingen: voor activiteiten in de ondergrond is geen onderzoek naar grondwaterstromingen nodig. Aandachtspunt is het omgaan met regenwater. Regenwater wordt niet geloosd op het riool, maar moet (bij voorkeur) op het eigen perceel verwerkt/geïnfilteerd worden. De onverharde ruimte op het perceel is beperkt, er moet goed nagedacht worden over oplossingen hieromtrent.	
Randvoorwaarden:	Duidelijkheid over oplossing voor regenwater.	
Advies/Toelichting:	Ontwikkeling is niet onmogelijk, maar vooraf willen we graag helderheid over de manier waarop er met regen (en hevige regen) omgegaan wordt.	
Openbare Orde & Veiligheid		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		
Advies/Toelichting:		
-Explosieven		
-Bibob		
Vergunningen/APV		Kleur
Kansrijkheid:		
Randvoorwaarden:		

Advies/Toelichting:		

Opmerkingen Intern (worden niet gedeeld met initiatiefnemer)	
Vakdiscipline	Opmerking(en):
vastgoed	geen