



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk
185254

Raad d.d.
26-09-2024

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers
A. (Arjen) Ruiter

Datum
2 juli 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Geadviseerd besluit

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen en de buiten de termijn ingediende zienswijzen (190247, 190714 en 195871) niet ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' gewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Park De Hes' ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

De Hes was een voormalige kantoorlocatie van de KEMA en ooit onderdeel van Arnhems Buiten. Het gebied wordt door Amvest herontwikkeld tot hoofdzakelijk een woonlocatie met maximaal circa 450 woningen waarvan maximaal circa 300, met veelal ondergrondse parkeerplaatsen, in het Renkumse deel. De bestaande panden worden hierbij gesloopt. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied is dat De Hes, ondanks de ligging in twee gemeenten, te allen tijde als één gebied moet voelen waarbij veel aandacht is voor het landschap. De woningbouw is op het Renkumse deel voorzien in drie woonclusters met daaromheen een groen landschap.

Het plangebied De Hes ligt zowel in de gemeente Renkum als in de gemeente Arnhem. De Slijpbeek markeert grofweg de grens tussen beide gemeenten. Het grootste gedeelte, circa twee derde, van De Hes ligt in de gemeente Renkum. In het westen wordt het plangebied in de gemeente Renkum begrensd door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, in het noorden door de Utrechtseweg, in het oosten door de gemeentegrens met Arnhem (grofweg de ligging van de Slijpbeek) en in het zuiden door de bebouwing langs de Klingelbeekseweg.

Omdat de bouw van woningen nu nog niet mogelijk is wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Doordat het plangebied in twee gemeenten ligt wordt de ontwikkeling opgeknipt in twee bestemmingsplannen; één voor Renkum en één voor Arnhem. Voor het project is één beeldkwaliteitplan gemaakt, dat zowel voor Renkum als Arnhem geldt.

Naast het opstellen van het ontwerp voor de nieuwe ontwikkelingen en het uitvoeren van de benodigde ruimtelijke onderzoeken, is ook veel tijd besteed aan het creëren van draagvlak. Vanaf 2018 zijn er meerdere participatieavonden geweest. Als eerste zijn in 2018 de uitgangspunten voor de planvorming besproken met de buurt en beide gemeenten met als resultaat een document met de kernwaarden van het gebied. Na een gezamenlijke selectie van het ontwerpbureau ZUS is in 2019 een participatie avond geweest om de eerste stedenbouwkundige studies te presenteren en reacties op te halen. Op 3 juli 2023 heeft wederom een participatieavond plaatsgevonden, waarin het voorliggende plan is gepresenteerd en reacties zijn opgehaald. Het stedenbouwkundig plan 'Park De Hes' is het resultaat van bovenstaand proces. Hierin zijn met name de stedenbouwkundige (en beeldkwaliteits)randvoorwaarden en principes beschreven voor de woningbouwontwikkeling en het groene landschap er omheen.

Op 27 september 2023 heeft de gemeenteraad het voornoemde document en de kaderstelling voor de herontwikkeling van de Park De Hes in Oosterbeek vastgesteld. Daarin is voorzien in de realisatie van 282 tot maximaal 300 woningen in 3 woonclusters. Het stedenbouwkundig plan is nu vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp-beeldkwaliteitplan.



Luchtfoto plangebied: Globale begrenzing plangebied De Hes. In paarse lijn 'De Hes-west' (Renkum) en in blauwe lijn De Hes-oost (Arnhem).

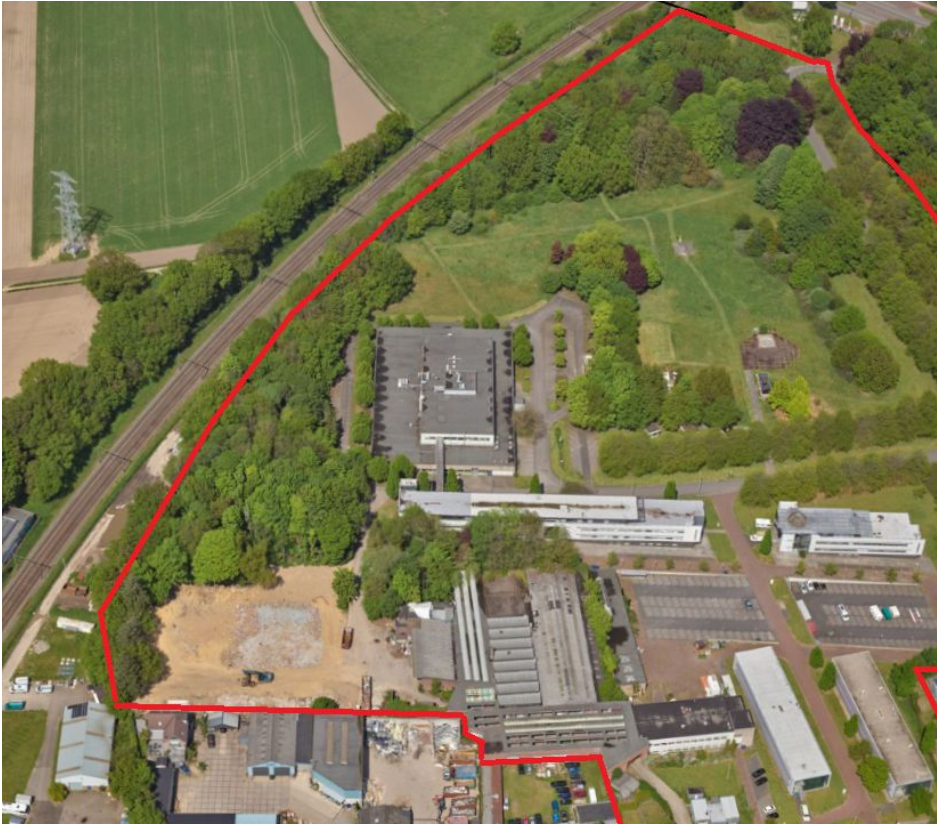
Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum
2 juli 2024

Kenmerk
185254

Pagina
2 van 19



Luchtfoto: (vogelview, richting noord) van het westelijke deel van het plangebied ('rode lijn'; De Hes-west in Renkum) en omgeving (bron: Geo-Obliëk; Slagboom en Peeters).



Luchtfoto: (vogelview, richting noord) van het oostelijke deel van het plangebied ('rode lijn'; De Hes-west in Renkum, en 'blauwe lijn'; De Hes-oost in Arnhem) en omgeving (bron: Geo-Obliëk; Slagboom en Peeters).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum
2 juli 2024

Kenmerk
185254

Pagina
3 van 19



Gebouw H21 en rechtsgebouw H31.

Afbeelding:

Kaderstelling

Op 27 september 2023 is het onderstaande stedenbouwkundig plan unaniem vastgesteld door de gemeenteraad, samen met de ruimtelijke kaders. Hierbij is bepaald dat het, voor woningbouw in het Renkumse deel, moet gaan om 282 tot maximaal 300 woningen verdeeld over 3 woonclusters.



Afbeelding: kaart vastgesteld Stedenbouwkundig plan Park De Hes (27-09-2023) (bron: bureau ZUS).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

4 van 19

A.2. Bestemmingsplan

Na de kaderstelling door de raad is het stedenbouwkundige plan uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' hoofdzakelijk de bestemmingen 'Groen - Park', 'Kantoren - 1' en 'Bedrijf'. Rond de bestaande en destijds nieuw te bouwen panden is een bouwvlak opgenomen. De Hesweg heeft de bestemming 'Verkeer'. De Slijpbeek heeft de bestemming 'Water - Specifiek Ecologische doelstelling'.

De nieuwe ontwikkeling naar een (voornamelijk) woonlocatie met woongebouwen past daar (qua gebruik- en bouwrechten) niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke werkwijze de bestemming 'Groen - Park' en 'Woongebied' gekregen. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt de bestemming 'Verkeer'. De Slijpbeek heeft weer de bestemming 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling' gekregen. Bij het kopje 'Argumenten' wordt hier verder op ingegaan.

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').

Met het (straks) 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.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (= 1 januari 2024) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit houdt in dat het bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' nog als bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

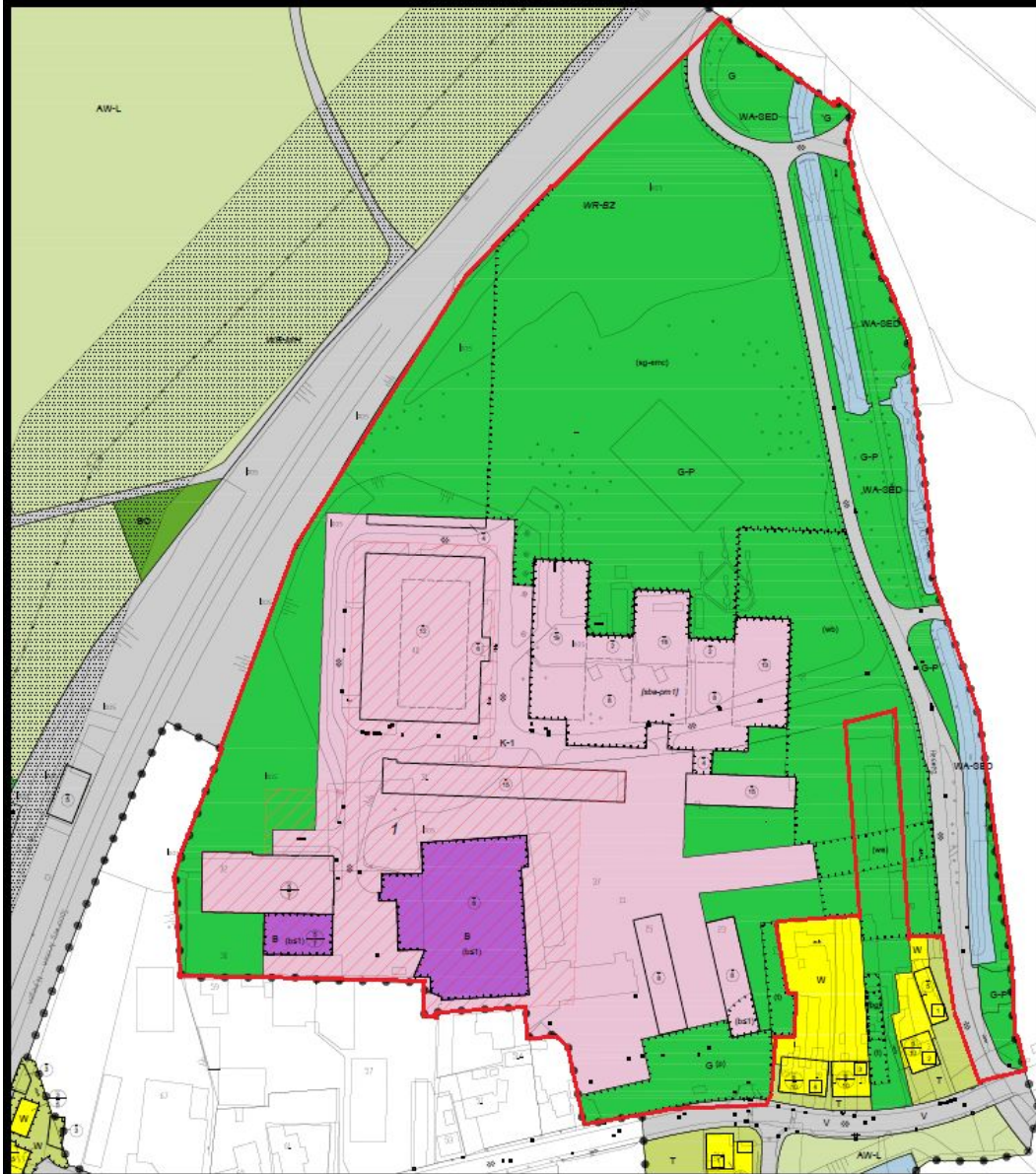
2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

5 van 19



Afbeelding; uitsnede bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016', met in rood de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan 'De Hes-west 2024'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

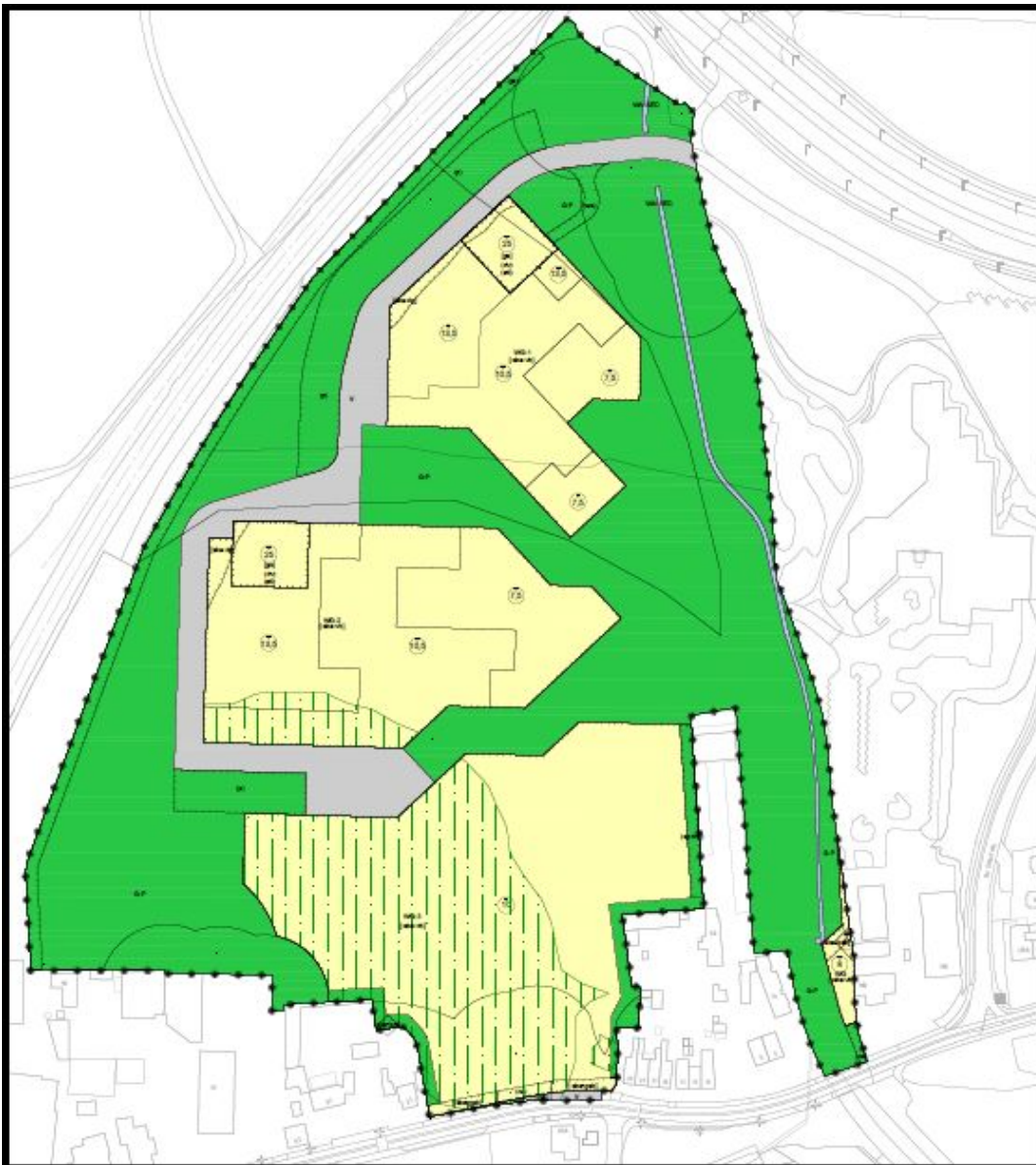
2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

6 van 19



Afbeelding: nieuw bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' met de drie woonclusters (bron: Royal HaskoningDHV).

A.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 beeldkwaliteitsplan (met navolgende impressie daaruit) bevat een uitwerking van de beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen, inrichting van de openbare ruimte en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria.

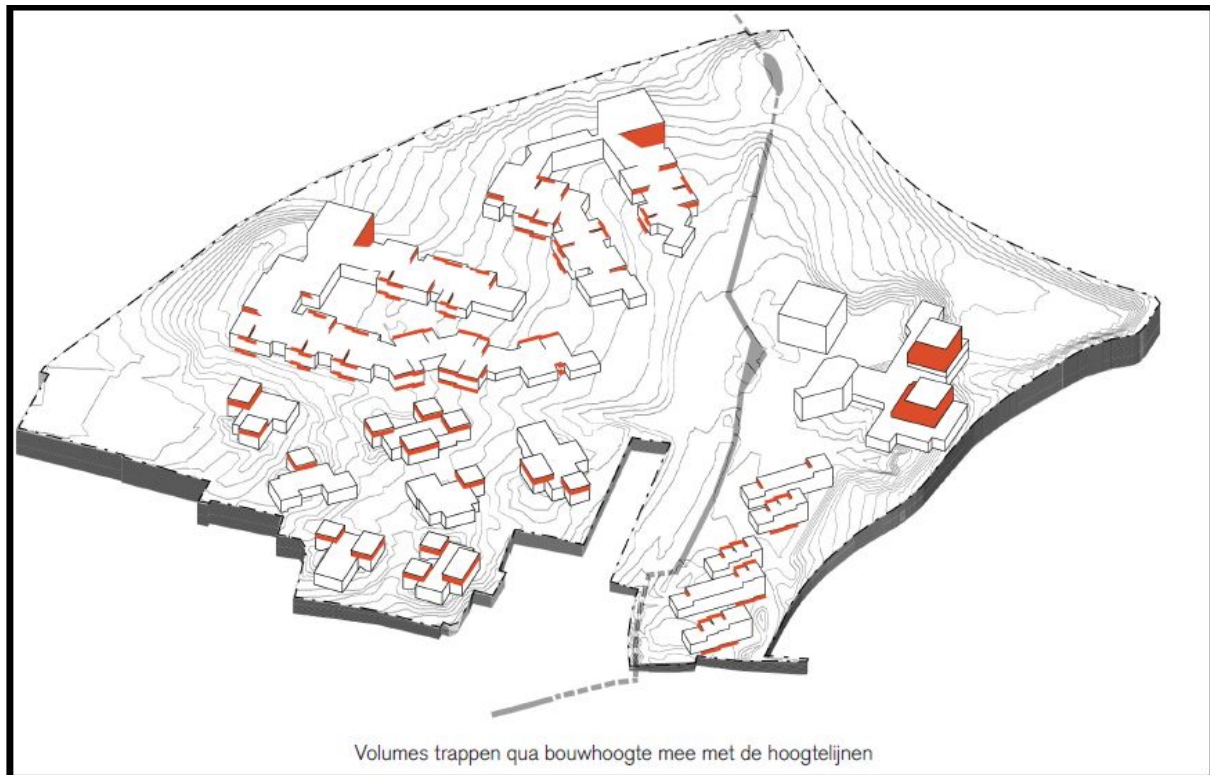
Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

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 realisatie van het project. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid.



Afbeelding: schets uit Beeldkwaliteitplan Park De Hes. Volumes - bouwhoogtes en hoogtelijnen (bron: bureau Zus).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

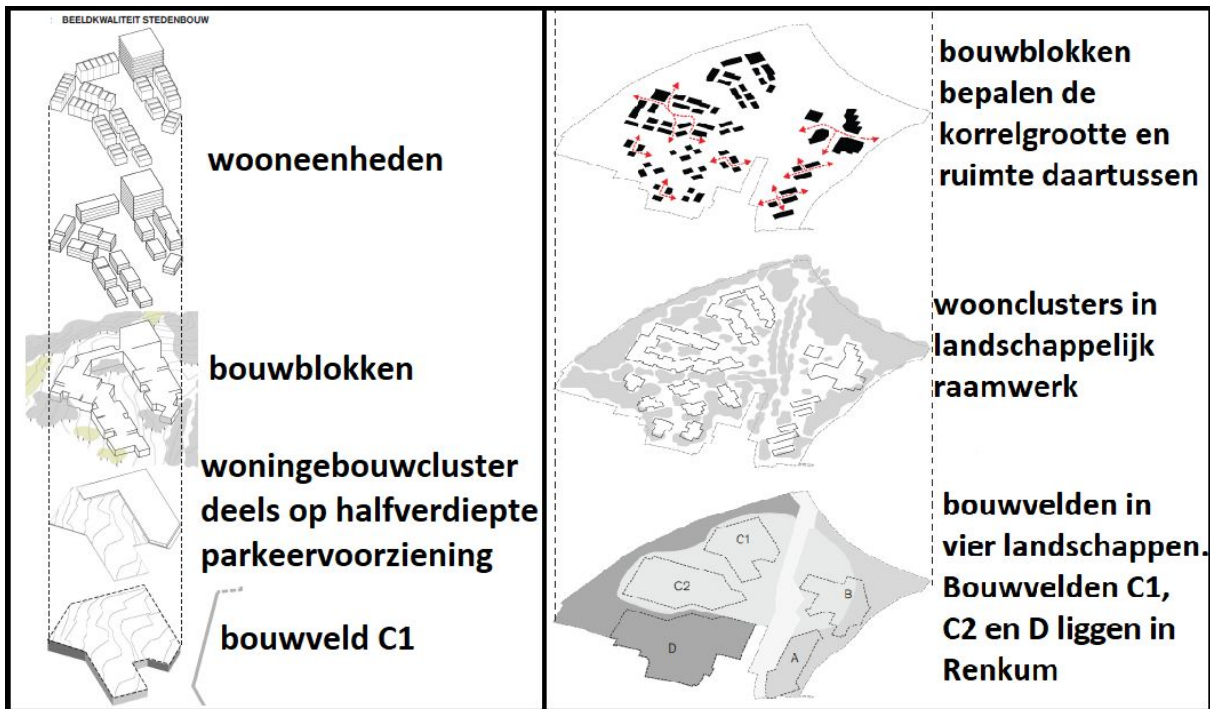
2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

8 van 19



Afbeelding: schetsen uit Beeldkwaliteitplan Park De Hes. Stedenbouwkundige opbouw bouwveld C1 (links) en verkavelingsschets De Hes (rechts) (bron: bureau Zus).



Afbeelding: schets uit Beeldkwaliteitplan Park De Hes. Principes van positionering bouwblokken in bouwvelden C1 en C2 (bron: bureau Zus).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

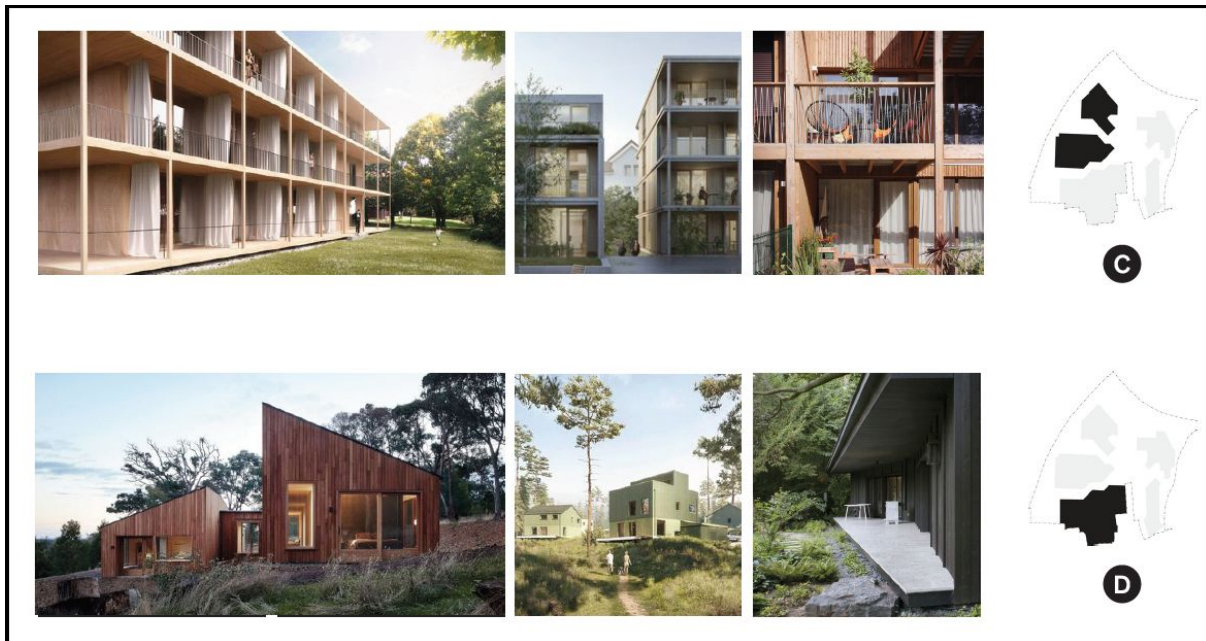
2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

9 van 19



Afbeelding: schets uit Beeldkwaliteitplan Park De Hes. Architectuurvoorbeelden voor bouwvelden C en D (bron: bureau Zus).

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Wegverkeer

Op basis artikel 77 Wgh dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit wel beoordeeld worden.

Onderzoek Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Utrechtseweg (N225). Er is door een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Vanwege verkeer op de Utrechtseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor enkele van de geplande noordelijke woningen (bouwveld C1) overschreden. Hiervoor is een ontheffing nodig. Maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (stedelijk gebied) wordt niet overschreden.

Onderzoek Railverkeer

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw wordt een geluidsschermband / aarden wal van 5 meter hoogte gerealiseerd langs de spoorlijn over een lengte van circa 400 meter. Zelfs met dat scherm wordt, vanwege de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden voor de (noord)westelijke woningen van bouwvelden C1 en C2. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet wordt overschreden bij maximaal 5 bouwlagen. Eventuele woningen met maximaal 8 bouwlagen zullen buiten de aangegeven 68 dB contour moeten worden gerealiseerd, danwel worden voorzien van een dove gevel of een vliesgevel.

In het kader van de Wgh zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelastingen verder terug te brengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd wordt dat het niet mogelijk of wenselijk is om, naast de aanleg van de 5 meter hoge geluidsschermband / aarden wal, andere effectieve bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

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

Gezien bovenstaande kan de ontheffing op grond van het artikel 45 van de Wet geluidhinder worden verleend. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan, middels de redelijkerwijs te realiseren maatregelen, voldoende worden geborgd. Het college heeft op 2 juli 2024 de benodigde hogere grenswaarden geluid voor de woningen vastgesteld.

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. Omdat het bestemmingsplan in ontwerp voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd is het oude recht (wet ruimtelijke ordening) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 4.6 lid 2. en lid 3. Van de Invoeringswet Omgevingswet).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

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 (artikel 12a) 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 de nieuwbouw en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

In artikel 4.114 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet is geregeld dat wanneer een beeldkwaliteitplan / welstandsnota voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in ontwerp ter inzage is gelegd het oude recht (Woningwet) van toepassing blijft. Dat is hier het geval.

Argumenten

Om de door het stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is eerst in ontwerp ter inzage gelegd om vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

A.1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen en niet ontvankelijk verklaren te laat ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. In die periode is een inloopbijeenkomst geweest op 15 januari 2024 over de plannen.

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er daarover 40 (deels gezamenlijke) zienswijzen ingediend. Naderhand is, na overleg en overeenstemming met de initiatiefnemer, één zienswijze weer ingetrokken. Ruim buiten die termijn zijn nog drie zienswijzen ingediend. Deze zijn daarmee te laat en niet ontvankelijk. Voorgesteld wordt deze zienswijzen, zaaknummers 190247, 190714 en 195871, niet ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk komen deze zienswijzen (grotendeels) overeen met de op tijd ingediende zienswijzen, waardoor er indirect wel een reactie is gegeven op die zienswijzen.

In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de op tijd ingediende zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Dit betreft de reactienota op de ingediende zienswijzen. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Bij het onderdeel 'Draagvlak' wordt uitleg gegeven over de teneur van de ingediende zienswijzen. Hier wordt dan ook naar verwezen.

In de ingediende zienswijzen wordt nauwelijks ingegaan op / gereageerd tegen de stedenbouwkundige inrichting en de bouw van circa 300 woningen in Renkum (en de geplande aantallen woningen in Arnhem). Wel wordt er ingegaan op de voorziene verkeersafwikkeling van

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

die woningen op Arnhems grondgebied, waardoor indirect wel een linkje wordt gelegd met de aantallen woningen.

Veel zienswijzen zijn zowel bij Renkum als bij Arnhem ingediend. De meeste zienswijzen hebben betrekking op de wens voor het mogelijke herstel van de korenmolen die ergens op de grens van Renkum en Arnhem heeft gestaan bij de Slijpbeek. De meeste zienswijzen hierover zijn ingediend door inwoners van Arnhem (uit de nabij gelegen wijk Hoogstede).

Ook gaat een groot deel van de zienswijzen over de situatie op grondgebied van Arnhem, zoals de hoogte van de gebouwen bij de Schutterij (huidige Jacobiberg) en de geplande verkeersontsluiting op de Schutterij / rotonde Utrechtseweg. Dat zijn onderwerpen die daarom ook in beginsel bij Arnhem liggen. Er is desalniettemin wel een reactie op deze zienswijzen gegeven, uiteraard in afstemming met Arnhem.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Zo is onder andere onderzoek gedaan naar de bovengrondse resten van de Korenmolen (opgenomen als bijlage 16 in het bestemmingsplan). Deze zijn niet aangetroffen. Eventuele ondergrondse resten worden volgens de wettelijke regels m.b.t. archeologie behandeld. In het beeldkwaliteitplan stond al dat er een 'herinnering' aan de molen komt. De invulling van deze herinnering zal in samenspraak met omwonenden en andere geïnteresseerden plaatsvinden. Dit kan binnen de kaders van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Daarom is er geen reden om het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan aan te passen.

Ook is nader verkeer-en parkeeronderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling en ontsluiting van het plangebied op de Schutterij en rotonde op de Utrechtseweg. Daaruit blijkt dat beide wegen de toename van de verkeersbewegingen aankunnen. Uiteraard zal het drukker worden, maar niet zodanig dat het plangebied daar niet op kan aansluiten volgens de richtlijnen.

Voor het Renkumse deel zijn er een paar zienswijzen ingediend over de hoogte van de twee geplande hogere woongebouwen nabij het spoor in de blokken C1 en C2. Ook zijn er zienswijzen ingediend over de geplande extra verkeersontsluiting op de Klingelbeekseweg.

Inhoudelijk leiden de zienswijzen dus niet tot (grote) aanpassingen van de woningbouwontwikkeling / woonbestemmingen.

Daarnaast zijn er nog een aantal zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de directe woonomgeving van de indieners, wat in een aantal gevallen tot (kleine) aanpassingen leidt. De initiatiefnemer heeft in de meeste gevallen overleg gehad met de indiener over de inhoud van deze zienswijzen.

Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen:

Verbeelding:

1. Langs de enkelbestemming 'Woongebied - 3' is de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' deels gewijzigd naar een enkelbestemming 'Groen - Park'.
2. Er is een 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan' toegevoegd aan de zuidzijde van de enkelbestemming 'Woongebied - 3' voor een bestaand gebouw.

Regels:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

3. In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving Groen - Park) is lid h toegevoegd: een bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan'.
4. In artikel 3.2.1 (bouwregels, gebouwen) is lid b toegevoegd: In afwijking van lid a is een bestaand bouwwerk toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan'.

Toelichting:

5. Het verkeersonderzoek is aangevuld met berekeningen van de verkeersafwikkeling van De Hes op de Schutterij en de Klingelbeekseweg. Deze resultaten zijn toegevoegd aan paragraaf 5.3 'Verkeer'.
6. De resultaten van het aanvullend bouwhistorisch archeologisch onderzoek zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.11 'Archeologie en cultuurhistorie'.
7. De afweging van alternatieven en een toereikende set mitigerende maatregelen ten aanzien van de das zijn vastgelegd in een activiteitenplan dat is opgesteld ten behoeve van de bij provincie Gelderland aangevraagde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Dit proces is nader toegelicht in paragraaf 5.10 'Ecologie'.
8. Paragraaf 7.2 is aangevuld met een toelichting over het proces van inspraak en participatie. Zo heeft in januari 2024 nog een bewonersavond plaatsgevonden. De inzichten uit deze bewonersavond zijn toegevoegd aan het participatieverslag.

Bijlagen:

9. Het rapport met het aanvullend bouwhistorische veldonderzoek is toegevoegd aan bijlage 16 van de toelichting.
10. Het rapport met de verkeersnotitie 'De Hes, verkeer en parkeren op orde' is geactualiseerd en toegevoegd aan bijlage 4 van de toelichting.
11. Het participatieverslag in bijlage 18 is aangevuld met de bevindingen die zijn opgehaald tijdens de bewonersavond op 15 januari 2024. De verslagen van de afzonderlijk bijeenkomsten zijn toegevoegd aan het participatieverslag in de bijlagen van de toelichting.

De m.e.r.-beoordeling in bijlage 3 is aangevuld met het aanvullend bouwhistorisch veldonderzoek en het gewijzigde verkeersonderzoek.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Naast wijzigingen vanwege de ontvangen zienswijzen geeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding om de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren:

Verbeelding:

12. Technische aanpassingen aan digitale planset verwerken. Zo was de geluidswal wel opgenomen in de planregels, maar niet zichtbaar op de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl. Ook was de dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting wel toegevoegd aan de bestemmingsplanregels, maar door een technische fout niet zichtbaar in de digitale planset. Deze fouten zijn hersteld in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan.
13. Aan de oostzijde van de enkelbestemming 'Woongebied - 3' is de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' toegevoegd.

Regels:

14. Artikel 3.3 (afwijken van de gebruiksregels) is toegevoegd om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) voor het realiseren van een ontsluiting, mits het adequaat kan worden ingepast binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in dit artikel.

Toelichting:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Actualiseren van het beleidskader van de provincie Gelderland in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2 van de toelichting). Op 1 mei 2024 is er een nieuwe versie van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland inwerking getreden.

2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' hebben de drie geplande woonclusters de bestemming 'Woongebied' gekregen. Daarbinnen is per wooncluster het maximum aantal woningen opgenomen. Dit aantal is bij elkaar opgeteld iets hoger dan het in de kaderstelling aangegeven maximum aantal woningen van 300 in het plangebied. Dit is gedaan om enige flexibiliteit te houden voor de ontwikkelende partijen. Omdat de uitwerking per deelgebied nog niet bekend is, is nu ook nog niet duidelijk hoeveel woningen exact mogelijk zijn per wooncluster. Om te voorkomen dat er toch meer woningen kunnen komen in het plangebied is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat desondanks maximaal 300 woningen zijn toegestaan in het hele plangebied (conform kaderstelling). Per wooncluster (per bestemming 'Woongebied') is aangegeven wat de maximale oppervlakte is wat in het bouwvlak gebouwd mag worden. Ook is een minimale oppervlakte aan groen / binnentuin opgenomen per wooncluster.

In de woonclusters zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Ook zijn bepalingen over maximale bouwhoogtes opgenomen. Met een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat er (ondergrondse) parkeergarages moeten worden aangelegd en in stand gehouden worden. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat de geplande woningen pas in gebruik mogen worden genomen als het geplande geluidscherm / de aanleg van de aarden wal heeft plaatsgevonden, waarbij deze ook in stand gehouden moet worden. Verder is aangegeven dat ter plaatse van de betreffende aanduiding de gevels van woningen die meer dan 5 bouwlagen bevatten voorzien moeten zijn van een dove gevel (vanwege het geluid van de spoorlijn).

De interne ontsluitingsweg heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Het groen om de woonclusters heen heeft de bestemming 'Groen - Park' gekregen. Met een aanduiding zijn in deze bestemming de locaties aangegeven waarbinnen parkeerplaatsen op het maaiveld zijn toegestaan. Daarnaast is met een aanduiding de geplande geluidscherm / aarden wal aangegeven. Verder is met een voorwaardelijke verplichting aangegeven dat binnen de geluidzone van het bedrijf Jansen Recycling & Transport B.V. geen woningen in gebruik mogen worden genomen zolang het bedrijf daar nog aanwezig is.

Met deze specifieke regelingen in het bestemmingsplan is geborgd dat er flexibiliteit zit in de ontwikkeling van de woonclusters, maar dat er ook harde eisen gelden voor hetgeen we beogen met het kaderdocument.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. De regels zijn daar waar nodig wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie en de eisen uit het stedenbouwkundig plan. Zoals hiervoor bij A.1. is vermeld zijn er een aantal wijzigingen (ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen) doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarom wordt geadviseerd om de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Beeldkwaliteitplan ongewijzigd vaststellen

Op grond van artikel 12a van (voorheen 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).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

15 van 19

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 in die gevallen 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 op de inrichting van 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. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid.

De globale beeldkwaliteitseisen waren al deels opgenomen in het op 27 september 2023 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan Park De Hes', maar zijn nu verder uitgewerkt in het voorliggende beeldkwaliteitplan.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het stedenbouwkundig plan en het concept-beeldkwaliteitplan uitgebreid en zorgvuldig beoordeeld en hierover (zeer) positief geadviseerd.

Het beeldkwaliteitplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er daarover geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen.

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. Over de kosten zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt / opgesteld.

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

Kantttekeningen

Geen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) het stedenbouwkundig plan en de stedenbouwkundige kaders die de gemeenteraad op 27 september 2023 heeft vastgesteld.

Draagvlak

Verwezen wordt (ook) naar hetgeen beschreven is onder het kopje 'Draagvlak' in het bijgevoegde raadsvoorstel van 27 september 2023 over de kaderstelling voor De Hes-west.

Het komt er samengevat op neer dat er een uitgebreid participatietraject is doorlopen met o.a. omwonenden. Dit heeft mede geleid tot het op 27 september 2023 vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dat stedenbouwkundig plan is nu vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan heeft er op 15 januari 2024 een goed bezochte inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Jacobigebouw voor omwonenden en belangstellenden. Hiervoor waren ook veel mensen uitgenodigd.

De gemeente Renkum heeft bij wijze van uitzondering voor dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om zienswijzen via het speciaal daarvoor opengestelde mailadres

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

16 van 19

'zienswijzen@renkum.nl' in te dienen. Dat maakte het indienen van een zienswijze een stuk laagdrempeliger. Dat heeft ook tot gevolg gehad dat daar veel gebruik van is gemaakt en dat daardoor waarschijnlijk meer zienswijzen zijn ingediend dan anders het geval zou zijn. Door de Bewonersgroep Klingelbeekseweg is in de omgeving gelobbyd om een steunbetuigende zienswijze over het mogelijke herstel van de ooit aanwezige korenmolen per mail in te dienen. Veel van deze ingediende zienswijzen zijn daarom veelal nagenoeg gelijk van strekking.

Veel zienswijzen zijn zowel bij de gemeente Renkum als de gemeente Arnhem ingediend. Daarbij richten veel zienswijzen zich met name op het Arnhemse deel, namelijk over de verkeersontsluiting op de Schutterij / rotonde Utrechtseweg en de geplande hoogte van de bebouwing nabij de Schutterij (huidige Jacobiberg). De meeste zienswijzen zijn ingediend door inwoners van Arnhem.

Voor het Renkumse deel zijn er een paar zienswijzen ingediend over de hoogte van de twee geplande hogere woongebouwen nabij het spoor in de blokken C1 en C2. Ook zijn er zienswijzen ingediend over de geplande extra verkeersontsluiting op de Klingelbeekseweg. Verder zijn er nog een paar zienswijzen ingediend waarbij aandacht wordt gevraagd voor de plannen en situatie nabij de percelen van de indieners.

Echter de zienswijzen richten zich in hoofdlijnen niet op de (voorgestelde) woningbouwontwikkeling in het plangebied. Daarmee lijkt er in principe voldoende draagvlak te zijn voor de woningbouwontwikkeling en het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpak/Uitvoering

1. Zienswijzen

De indieners van de zienswijzen hebben inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op de zienswijze. 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. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Beeldkwaliteitplan

U bent bevoegd gezag om het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan vervangt de huidige welstandsnota voor het plangebied. Daaraan wordt het uiteindelijke bouwplan getoetst voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Communicatie

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

185254

Pagina

17 van 19

De indieners van een zienswijze hebben de conceptreactie op de zienswijze toegezonden gekregen na het besluit van het college. In die brief is ook de procedure tot vaststelling aangegeven en de mogelijkheden tot inspraak bij de vergadering(en) van de gemeenteraad.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure die daarop volgt.

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op het omgevingsloket geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

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

Juridische consequenties

2.&3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

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. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 2 juli 2024 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

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.

Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. De eerder vastgestelde kaders borgen dat, ook in combinatie met de bepalingen van dit bestemmingsplan, een leefbare, gezonde wijk wordt ontwikkeld die niet alleen door de nieuwe bewoners maar ook door de directe omwonenden kan worden gebruikt. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

Duurzaamheid

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'

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. Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde raadvorstel van 27 september 2023 over de kaderstelling voor Park De Hes.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van de op 27 september 2023 door de gemeenteraad vastgestelde document 'Stedenbouwkundig plan Park De Hes' en bijbehorende kaders (o.a. 282 tot maximaal 300 woningen). Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders / stedenbouwkundig plan.

Daarnaast zijn de zienswijzen in hoofdzaak niet gericht op woningbouw op zich, maar meer op de voormalige korenmolen die op het terrein heeft gestaan en op de mogelijke verkeersafwikkeling (via met name Arnheems grondgebied). De zienswijze bevatten geen zodanige argumenten dat het bestemmingsplan niet, zoals voorgesteld, vastgesteld kan worden.

Het alternatief is een niet-vastgesteld bestemmingsplan, wat betekent dat de ontwikkeling van 282-300 woningen op Renkums grondgebied stopt.

Bijlagen:

1. 'Beeldkwaliteitsplan Park De Hes' (bureau Zus: november 2023);
2. Bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Raadvorstel 'Ruimtelijke kaders De Hes' (d.d. 27 september 2023), met bijbehorende vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan Park De Hes' (d.d. juli 2023, bureau Zus) en besluitenlijst raadsvergadering (82 tot maximaal 300 woningen);
4. Besluit hogere grenswaarden geluid De Hes-west.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hes-west 2024' & beeldkwaliteitplan 'Park De Hes'