



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
31266

Raad d.d.
28 september 2016

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
23 augustus 2016

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan 'Generaal
Urquhartlaan 21, 2016'**

Geadviseerd besluit

- 1- In te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
- 2- Het bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016' ongewijzigd vast te stellen;
- 3- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Op het terrein aan de Generaal Urquhartlaan 21 in Oosterbeek staat het voormalige schoolgebouw van het Neder Veluwe College. De schoolfunctie is circa tien jaar geleden verdwenen uit het gebouw. In 2004 heeft u besloten tot herontwikkeling van het terrein en de locatie aan te wijzen als woningbouwlocatie. Op 20 december 2006 heeft u de Kaderstelling en Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor het gebied De Dennenkamp (voormalige Neder Veluwe College en de locatie aan de Müninghofflaan) vastgesteld. Op 29 oktober 2014 heeft u de kaderstelling op drie punten gewijzigd vastgesteld. Samengevat staat sindsdien in de Kaderstelling voor de locatie van het voormalige Neder Veluwe College (NVC) het volgende vermeld:

1. *architectonische uitwerking die past in de parkachtige omgeving, conform raadsbesluit 2004 en de gestelde kaders:*
 - a. *geen massief ogende frontgevels / bouwblokken;*
 - b. *passende ingetogen verschijningsvorm;*
 - c. *differentiatie in gevelopbouw / gevelindeling;*
 - d. *acceptabele belevingswaarde en uitstraling, passend bij de locatie.*
2. *maximaal 3 bouwlagen;*
 - a. *maximale hoogte 10 meter;*
 - b. *in relatie en afstemming met de aanliggende woonomgeving.*
3. *100% in de vrije sector;*
4. *duurzaam bouwen;*
5. *levensloopbestendig bouwen;*
6. *parkeervoorzieningen op eigen terrein;*
7. *waarborgen verkeersveiligheid.*

Op basis van deze kaders is een aanbestedingstraject gestart om te komen tot woningbouw op het terrein van het voormalige NVC. In de voormalige aanbestedingsvoorwaarden zijn de volgende (aanvullende) ruimtelijke voorwaarden gesteld:

- 8 grondgebonden eengezinswoningen;
- maximaal 2 bouwlagen met een zadeldak;
- goothoogte maximaal 6 meter;
- nokhoogte maximaal 10 meter;
- parkeernorm 2 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek).

Binnen deze kaders is vervolgens door EFY Group een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan is vertaald in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.



Ligging en globale begrenzing plangebied



Foto's bebouwing plangebied



Luchtfoto (vogelview) plangebied, bekeken vanuit het oosten

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

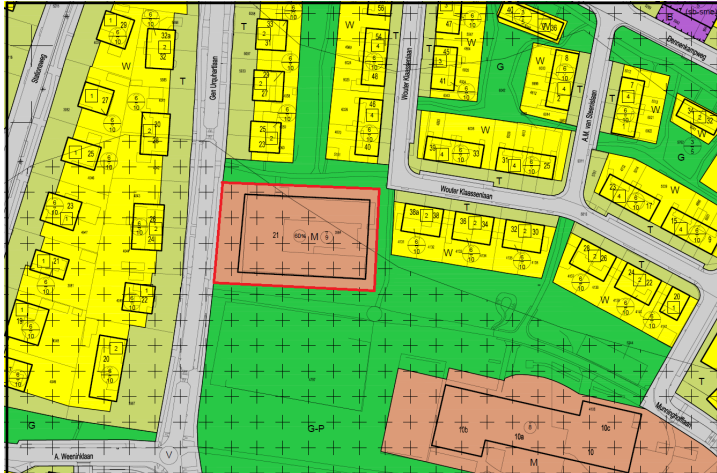
Kenmerk

31266

Pagina

2 van 8

Ter plaatse van Generaal Urquhartlaan 21 geldt nu nog een maatschappelijke bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Hierbinnen is de bouw van acht woningen niet mogelijk. Daarom is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan gemaakt.



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (rood = grens plangebied nieuw bestemmingsplan)



Stedenbouwkundige en landschappelijke visie nieuwbouw. Het plan is gebaseerd op een 'relatie' met het park.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

3 van 8



Nieuwe stedenbouwkundige situatie.



Referentie gevelbeelden type A (noordelijke woningen).

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

4 van 8



Referentie gevelbeelden type B. (zuidelijke woningen)



Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

5 van 8

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat de sloop en herinrichting van het gebied Generaal Urquhartlaan 21 in Oosterbeek mogelijk wordt. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het terrein worden ingericht en kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen aangevraagd en verleend worden.

Kader

De kaders zijn reeds genoemd bij het kopje 'Toelichting op beslispunten'. Het gaat om uw besluit van 2004 tot herontwikkeling van het terrein en de locatie aan te wijzen als woningbouwlocatie. Op 20 december 2006 heeft u de Kaderstelling en Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor het gebied De Dennenkamp (voormalige Neder Veluwe College (NVC) en de locatie aan de Müninghofflaan) vastgesteld. Op 29 oktober 2014 heeft u de kaderstelling op drie punten gewijzigd vastgesteld. Vervolgens is een aanbestedingstraject gestart om te komen tot woningbouw op het terrein van het voormalige NVC.

Argumenten

Ad. 1- & 2- Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016' vast te stellen om de volgende redenen:

Het bouwplan voor acht nieuwe woningen met tuinen en nieuwe ontsluiting past niet in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016' is de vertaling van de vastgestelde ruimtelijke kaders en het stedenbouwkundigplan / verkavelingsplan en zorgt er voor dat het (bouw)plan gerealiseerd kan gaan worden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016' heeft vanaf 22 juni 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 2 augustus 2016 ter inzage gelegen. In de genoemde periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze bevat eigenlijk alleen een compliment over de gevolgde procedure en de communicatie tot nu toe en bevat een zestal vragen. Het bevat geen bezwaren tegen het nieuwe plan. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze en de daarop gegeven reactie weergegeven. Daar is ook uitgelegd waarom de zienswijze niet tot een aanpassing heeft geleid. Hier wordt dan ook naar verwezen. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

Ad. 3- Geen exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Met de ontwikkelende partij 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.

Kanttekeningen

Geen, zie ook hetgeen onder het kopje 'Draagvlak' is vermeld.

Draagvlak

Beoordelingscommissie

Op 22 januari 2016 heeft de EFY Group haar ontwerp gepresenteerd aan de beoordelingscommissie. Het ontwerp wordt ruim gedragen door de commissie. Deze bestond uit:

- Een vertegenwoordiger van het buurtcomité De Dennenkamp

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

6 van 8

- De rayonarchitect
- Teamleider ROM
- Stedenbouwkundige van de gemeente

Informatieavond buurtbewoners

Op 12 april 2016 hebben de gemeente Renkum en de EFY Group voor buurtbewoners een informatieavond gehouden. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp gepresenteerd. De reacties op het ontwerp zijn vooral positief. Kortom, het ontwerp wordt ruim gedragen door de buurtbewoners. Wel wordt kritisch gekeken naar de uitwerking van de (bouw)plannen. Op 21 juni 2016 is er een tweede informatieavond gehouden.

Uit de reacties van de informatiebijeenkomsten bleek er voldoende draagvlak te zijn voor de nieuwe plannen. Dit blijkt te kloppen aangezien er slechts één zienswijze is ingediend. Deze zienswijze wordt door de indiener zelf eigenlijk omschreven als vragen / opmerkingen (en niet zo zeer al zienswijze). Inhoudelijk bevat de zienswijze met name een groot compliment over de gevolgde procedure en de gevoerde communicatie. Verder bevat de zienswijze nog zes algemene vragen.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. De indiener van een zienswijze heeft inmiddels al de conceptreactie op de zienswijze ontvangen. Het vast te stellen bestemmingsplan is tot uw besluit voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl. De indiener van een zienswijze is hier inmiddels al schriftelijk op gewezen. De indiener van een zienswijze krijgt daarnaast, na de vaststelling van het bestemmingsplan, schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website (via onze webviewer) en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Bestemmingsplan- en onderzoekskosten

De kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan en de kosten voor de bijbehorende (milieu)technische onderzoeken worden door de gemeente en de EFY Group gezamenlijk gedragen op basis van 50/50.

Overige kosten gemeente

De kosten voor de door de gemeente, of door derden in opdracht van de gemeente, uit te voeren werkzaamheden voor de begeleiding van het voortraject tot het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan, komen vanaf 1 januari 2017 voor rekening van de EFY Group.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

7 van 8

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

Alternatieven

Geen reële. Het plan past binnen de door uw gestelde kaders en de ruimtelijke kaders van de voormalige aanbestedingsvoorwaarden.

Bijlagen

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "Generaal Urquhartlaan 21, 2016";
- Verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan "Generaal Urquhartlaan 21, 2016";
- Ingediende zienswijze.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Generaal Urquhartlaan 21, 2016'

Datum

23 augustus 2016

Kenmerk

31266

Pagina

8 van 8