

Bestemmingsplan

Munninghofflaan e.o., 2012

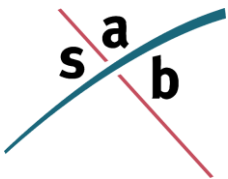
Gemeente Renkum

toelichting

Datum: 4 september 2012

Projectnummer: 110849

ID: NL.IMRO.0274.bp0130ob-va02



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	8
2	Het plan	9
2.1	Ruimtelijke en functionele karakteristiek	9
2.2	Stedenbouwkundige opzet	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Haalbaarheid van het plan	20
4.1	Milieuaspecten	20
4.2	Water	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4	Flora en fauna	28
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.6	Economische uitvoerbaarheid	29
5	Wijze van bestemmen	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Dit bestemmingsplan	31
5.3	Algemene regels	32
6	Procedure	33
6.1	Overleg	33
6.2	Zienswijzen	33
6.3	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	49

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 3: Natuurwaardenonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Munninghofflaan in Oosterbeek een woongebouw met maximaal 14 woningen te realiseren. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het positief bestemmen van delen van de bestaande wegen Munninghofflaan, Pastoor Bruggemanlaan, Utrechtseweg (parallelweg ten zuiden van de Albert Heijn) en Oude Kloostertuin te Oosterbeek. Hier worden drie restdelen van oude bestemmingsplannen vervangen. Deze wegen hadden in de vigerende bestemmingsplannen een vergelijkbare verkeersbestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Oosterbeek. De locatie ligt ten noorden van de Utrechtseweg en ten oosten van de Stationsweg.

Het plangebied wordt omringd door voornamelijk woningbouw. Aan de noordkant grenst het plangebied aan woningen aan de Wouter Klaassenlaan. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de Oude Kloostertuin. Aan de zuidkant van het plangebied ligt basisschool Bernulphus. Aan de westkant grenst het plangebied aan de Munninghofflaan. Daarnaast bestaat het plangebied uit de wegen: Pastoor Bruggemanlaan en de Utrechtseweg.

In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte ligging en plangrens van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: globale ligging, bron Google Maps.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen vigerend. In deze paragraaf worden de vigerende plannen beschreven:

Oosterbeek 1983

Het bestemmingsplan Oosterbeek 1983 is vastgesteld op 18 januari 1984 en goedgekeurd op 27 februari 1985. Onderstaand is een uitsnede van de plank kaart weergegeven.

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen: Bijzondere doeleinden algemeen (BDA) en Verkeers- en groenvoorzieningen.

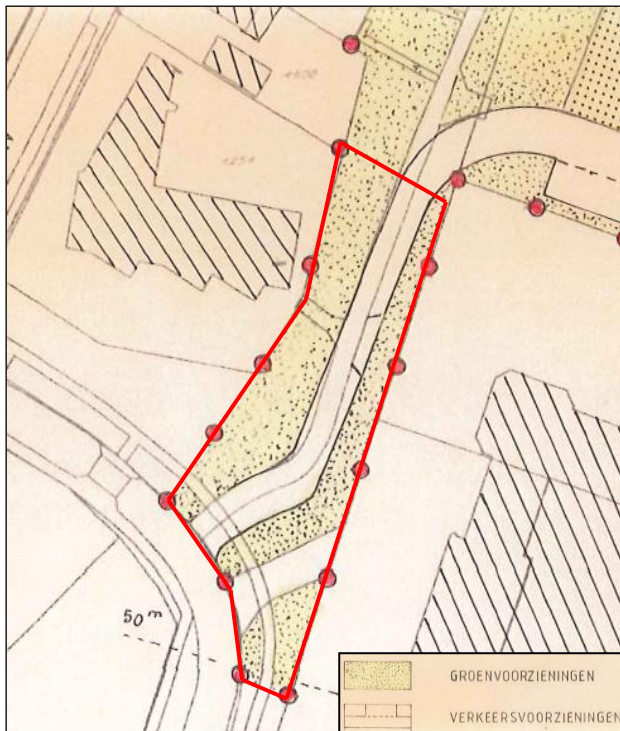


Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood).

Oude Kloostertuin

Het bestemmingsplan Oude Kloostertuin is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 januari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 april 1999. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

De overige delen van dit bestemmingsplan gelden niet meer omdat ze inmiddels opgenomen zijn in het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2003, vastgesteld bij raadsbesluit op 29 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 2004.

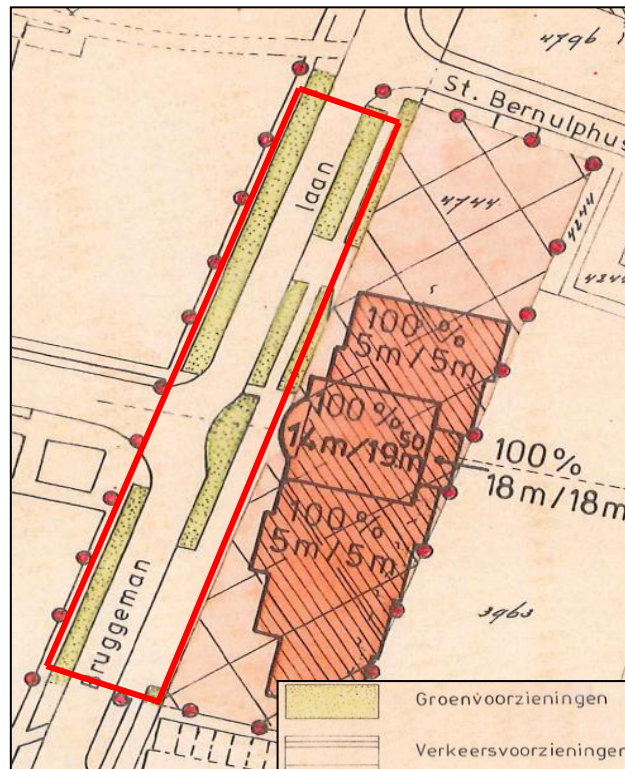


Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood).

Rabobank 1991

Het bestemmingsplan Rabobank 1991 is vastgesteld bij raadsbesluit van 12 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 augustus 1991. In bijgaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

De overige delen van dit bestemmingsplan gelden niet meer omdat ze inmiddels opgenomen zijn in het bestemmingsplan Oosterbeek- Noord 2003, vastgesteld bij raadsbesluit op 29 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 2004.

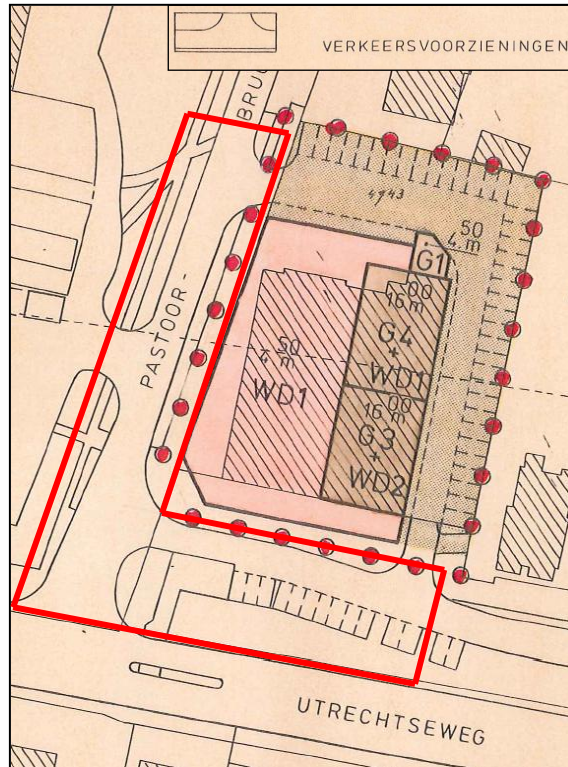


Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood).

Supermarkt Pastoor Bruggemanlaan 1989

Het bestemmingsplan Supermarkt Pastoor Bruggemanlaan 1989 is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 maart 1990, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 september 1990. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

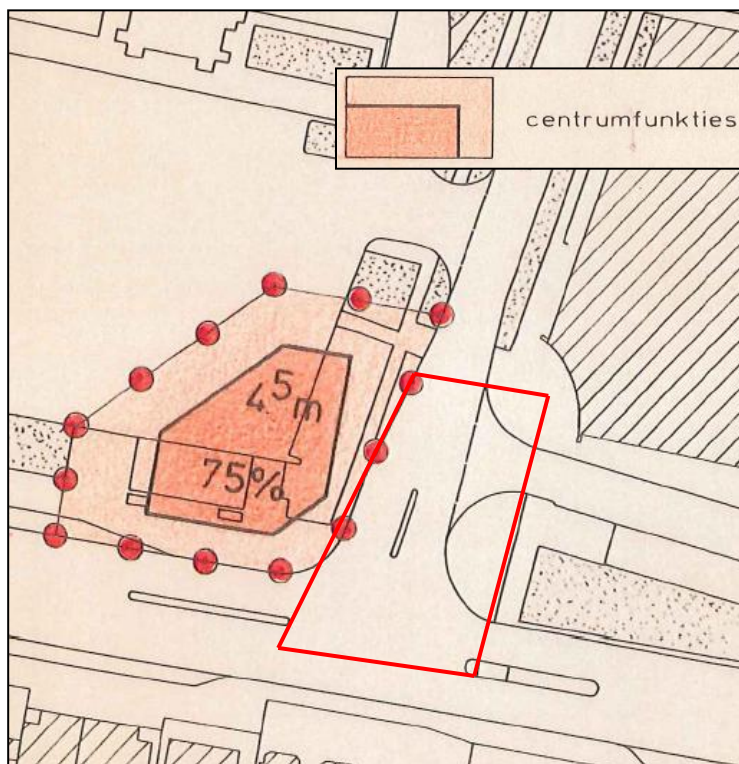
De overige delen van dit bestemmingsplan gelden niet meer omdat ze inmiddels opgenomen zijn in het bestemmingsplan Oosterbeek- Noord 2003, vastgesteld bij raadsbesluit op 29 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 2004.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood).

VVV/Horeca Raadhuisplein 1994

Het bestemmingsplan VVV/Horeca Raadhuisplein is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 januari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 april 1999. Onderstaand is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood).

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan “Munninghofflaan e.o., Oosterbeek” bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast beschrijft het hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

De gemeente Renkum bestaat uit de kernen Oosterbeek, Wolfheze, Doorwerth, Heveadorp en Heelsum. Het plangebied ligt in het noordoosten van het centrum van de kern Oosterbeek.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit woningbouw. Aan de oostkant van de locatie, aan de Pastoor Bruggemanlaan, ligt Stichting ReVaBo; een opleiding voor de bouw- en timmernijverheid in de regio Arnhem en Zuid-West Veluwe. Aan de zuidkant van de planlocatie ligt basisschool Bernulphus. Verder liggen in de omgeving van het plangebied het Gezondheidscentrum Dennenkamp, de bibliotheek en het gemeentekantoor.

Het plangebied Munninghofflaan maakt onderdeel uit van het grotere plangebied De Dennenkamp. Voor dit gebied is in 2006 een Stedenbouwkundige Visie en een daarop gebaseerd Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Op het zuidelijk bouwvlak Dennenkamp-Oost aan de Pastoor Bruggemanlaan/Munninghofflaan 2 is een brede school met onder andere de basisschool Bernulphus gerealiseerd.

In december 2006 is een kaderstelling voor herontwikkeling van het noordelijke gedeelte van het plangebied De Dennenkamp opgesteld. Het betreft hier de locatie van het voormalige Neder-Veluwe-College aan de Generaal Urquhartlaan en de locatie van de dependance van de Bernulphusschool aan de Munninghofflaan-noord. De kaderstelling voor herontwikkeling van deze locatie luidt:

- a Naast de locatie van het voormalig Neder-Veluwe-College (hoofdgebouw) aan de Gen.Urquhartlaan, thans ook de huidige locatie van de dependance van de Bernulphusschool aan de Munninghofflaan-noord aan te wijzen als toekomstige Woningbouwlocatie.
- b Architectonische uitwerking die past in de parkachtige omgeving cf. raadsbesluit 2004 en de gestelde kaders:
 - géén massief ogende frontgevels/bouwblokken;
 - passende en ingetogen verschijningsvorm;
 - differentiatie in gevelopbouw/gevelindeling;
 - acceptabele belevingswaarde en uitstraling, passend bij de locatie.
- c Maximaal 3 bouwlagen(stedenbouwkundige visie):
 - maximale hoogte 10,00 m. boven huidige maaiveld;
 - bij maximaal 20 % van het totale bouwoppervlak 11,00 m. boven huidige maaiveld (uitsluitend ten behoeve van dakopbouw voor liftinstallatie en overige installaties);
 - in relatie en afstemming met aanliggende woonomgeving (ZOED géén referentie).

- d In beginsel 50% sociale sector, 50% vrije sector.
- e In beginsel Koude-Warmte-Opslag (KWO) toepassen.
- f Doelgroep in beginsel senioren (in relatie tot concept woonservicegebied met mogelijkheid tot afstemming zorgaanbieders).
- g Duurzaam bouwen.
- h Levensloop bestendig bouwen.
- i Parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- j Waarborgen verkeersveiligheid in algemeen en rondom de school in het bijzonder, mede op basis van verkeerscirculatieplan.
- k Locatie (oude) gymzaal, voormalige Neder-Veluwe-College, gelegen aan de Generaal Urquhartlaan te Oosterbeek, zo bestemmen dat op dat gebied geen bebouwing is toegestaan maar wel (gedeeltelijke) herinrichting van het park kan plaatsvinden.
- l Minimaal Budgettair Neutraal.

De woningbouwontwikkeling aan de Munninghofflaan e.o. in dit bestemmingsplan past binnen deze kaderstelling. Gezien de ligging nabij het centrum en voorzieningen is de bebouwing uitermate geschikt voor senioren. Ook is met dit bouwplan rekening gehouden met de beoogde architectonische uitwerking.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

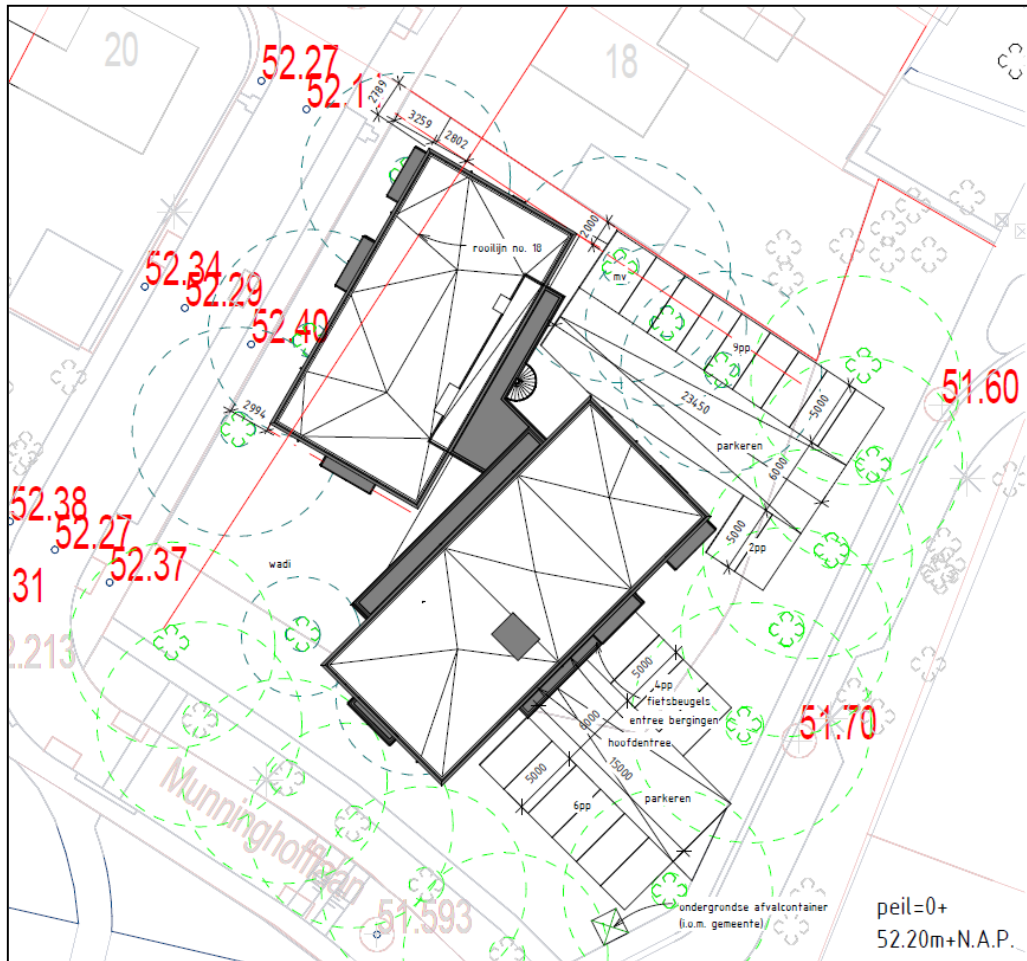
Aan de Munninghofflaan wordt een woongebouw gerealiseerd met maximaal 14 woningen in de vorm van appartementen. De bebouwing bestaat uit twee hoofdmassa's die onderling zijn verbonden. Het bouwblok aan de noordwestzijde bestaat uit 2 lagen welke plat zijn afgedekt. Hier is ruimte gereserveerd voor 6 appartementen. Het zuidoostelijk gelegen bouwblok bestaat uit 3 bouwlagen en biedt ruimte aan 8 appartementen. In laatstgenoemd bouwblok (zijde Oude Kloostertuin) bevinden zich ook de hoofdentree en de bergingen. De bouwhoogte varieert van 7 tot 10 meter.

Met de genoemde hoogte sluit het plan goed aan op de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving.

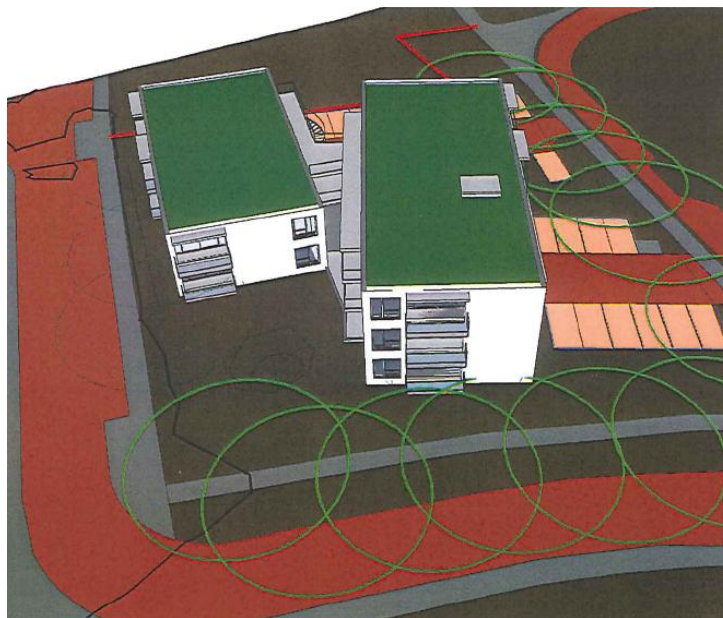
Vanwege de ligging in een u-stelsel van wegen is de bebouwing naar alle zijden georiënteerd.

Het woongebouw wordt omringd met een ruim opgezette tuin en voldoende parkeervoorzieningen.

Op de navolgende figuren zijn een inrichtingsschets en een zeer globale (indicatieve) gevelschets weergegeven.



Figuur 7: MAAK Architectuur, 18 juli 2012.



Figuur 8: MAAK Architectuur, 9 december 2011.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting van de functies wonen, werken en daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie en infrastructuur optimaal worden gebruikt.

Infrastructuur en bereikbaarheid zijn een belangrijke kwaliteit van een stad, een dorp, een woonwijk of een werkgebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen, bij herstructurering, transformatie en centrumontwikkeling moet, naast de ruimtelijke en marktpotenties van de locatie en de ruimtelijke context, ook gestreefd worden naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur en van de potenties van knooppunten in deze infrastructuur.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van woningbouw in het bestaand bebouwd gebied van de kern Oosterbeek, dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling sluit daarom aan bij het aspect verstedelijking en economische activiteiten en de bundelingstrategie van het Rijk.

3.1.2 Barro / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook wel de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, de AMvB Ruimte genoemd is op 30 december 2011 in werking getreden. De AMvB Ruimte heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

In de AMvB Ruimte wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster.

Conclusie

Voor onderhavige ontwikkeling is het aspect 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten' van belang. Onder bundeling van verstedelijking wordt onder andere verstaan: een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen en detailhandel. Onderhavige ontwikkeling past binnen de AMvB Ruimte, omdat er sprake is van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het streekplan Gelderland 2005 is het plangebied aangewezen als multifunctioneel gebied: specifiek aangeduid als bebouwd gebied 2000.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. Gemeentelijke visies voor wonen en werken kunnen hiervoor mede als basis dienen.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op de provinciale beleidsambitie om het bestaand bebouwd gebied te vernieuwen, te beheren en onderhouden. Door deze ontwikkeling wordt het bestaand bebouwd gebied intensiever gebruikt en met de woningbouw is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op het bevorderen van een kwalitatief woonbeleid zodat het woonmilieu en de kwaliteit van de woning aansluit op de vraag van de inwoners van Gelderland.

3.2.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar.

De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwalocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Renkum valt onder de regio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 36.600 woningen netto worden toegevoegd.

Conclusie

De ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 14 woningen op een perceel in het bestaand bebouwd gebied van de kern Oosterbeek. Met deze ontwikkeling worden er maximaal 14 woningen aan de woningbouw in Oosterbeek toegevoegd en de kwaliteit van het betreffende perceel wordt verbeterd. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3. Door de ligging en de woonvorm zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren. Bovendien is er sprake van de toevoeging van sociale huurwoningen.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010. En op 2 maart 2011 in werking getreden.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

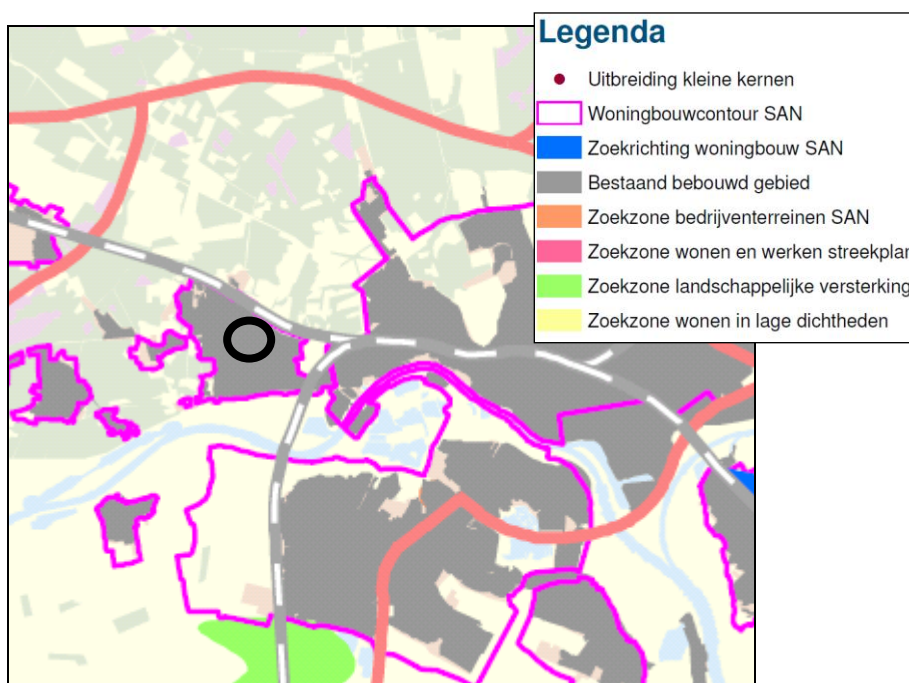
De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Verstedelijking

Voor onderhavige ontwikkeling is het thema verstedelijking van belang. In de verordening wordt het beleid van bundeling en intensivering vastgelegd door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt.

In de volgende figuur is een uitsnede van de Kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland weergegeven. Het plangebied ligt binnen het 'bestaand bebouwd gebied' en binnen de 'woningbouwcontour SAN'.



Figuur 9: uitsnede Kaart Verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland met globale aanduiding plangebied (zwart).

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid van bundeling en intensivering omdat het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied ligt en binnen de woningbouwcontour SAN ligt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Doelstelling van de regiovisie voor wonen is het voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar hebben met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Voor de periode 2010 – 2015 is voornamelijk een opgave van circa 15.500 woningen opgenomen. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

Conclusie

De ontwikkeling van de woningbouw aan de Munninghofflaan sluit aan op het Regionaal Plan 2005-2020, omdat er sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied. Immers de woningen worden gebouwd in de kern van Oosterbeek nabij veel voorzieningen. Bovendien is er sprake van een goede bereikbaarheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2010-2014

In de Woonvisie 2010-2014 verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. Deze woonvisie is een vervolg op de woonvisie 2005-2009.

Voor het wonen in Renkum is een viertal thema's uitgewerkt:

- 1 kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- 2 evenwichtige bevolkingsopbouw;
- 3 duurzaam en levensloopgeschikt;
- 4 wonen met zorg.

Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad

De bevolking van de gemeente Renkum neemt nauwelijks in omvang af. De gemeente wil op deze ontwikkeling zo goed mogelijk inspelen. In de woonvisie wordt de aandacht gericht op de woonkwaliteit en vitaliteit in de dorpen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- Planning van woningbouw en herstructurering in een continue ontwikkelingsstroom.
- Het ondersteunen van de voorzieningen in de dorpen.
- Aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw

Voor vitaliteit in de dorpen vindt de gemeente de aanwezigheid van verschillende leeftijdsgroepen en generaties in de dorpen van belang. Sturing op een evenwichtige bevolkingssamenstelling is slechts beperkt mogelijk. De gemeente wil echter de mogelijkheden die zij heeft volop benutten. Hierbij werkt ze de volgende beleidsambities uit:

- Prioriteit voor het verbreden van het aanbod voor jonge huishoudens en middeninkomens.
- Begeleiden van de vraag die samenhangt met de vergrijzing van de bevolking.
- Behoud van een voldoende aantal sociale huur- en koopwoningen.
- Een woningbouwdifferentiatie die recht doet aan de kwaliteiten en de vragen vanuit de dorpen.

Thema 3: Duurzaam en levensloopgeschikt

De gemeente hecht veel waarde aan een goede kwaliteit van het woningaanbod in de gemeente in de toekomst. Woningen moeten enerzijds passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam), anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (aanpasbaar). Bij deze toekomstkwaliteit besteedt de gemeente aan drie aspecten in het bijzonder aandacht.

- Werken aan duurzaamheid en energetische kwaliteit van de bestaand en toekomstig woningaanbod.
- Aandacht voor de aanpasbaarheid en levensloopgeschiktheid van woningen.
- Op een praktische wijze een impuls geven aan de toekomstkwaliteit in bestaande bouw en bij nieuwbouw.

Thema 4: Wonen met zorg

De gemeente wil mensen met een zorgvraag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk in de eigen sociale omgeving te blijven wonen. De gemeente ondersteunt mensen hierin door een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg in woonservicegebieden in de verschillende dorpen uit te werken.

Met het benoemen van de woonservicegebieden is een eerste stap gezet voor de afstemming van wonen met welzijn en zorg. Vanuit de woonvisie wil de gemeente nu de volgende stappen zetten:

- Meer mogelijkheden voor kleinschalige huisvestingsvormen voor dementerende ouderen.

- Nadere uitwerking van de woonservicegebieden in Renkum, Doorwerth en Oosterbeek (De Molenberg / Overdal).

Het uitgangspunt van de gemeente Renkum is dat woningbouwprojecten passen binnen de Woonvisie. Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd moet binnen de bestaande contouren van de bebouwing passen.

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan op het beleid uit de Woonvisie 2010-2014 van de gemeente Renkum. De woningbouwlocatie ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Oosterbeek, is geschikt voor senioren en draagt bij aan de opgave om sociale huurwoningen te realiseren.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 *Bodem*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Kobessen Milieu B.V. heeft in augustus 2008 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is bevestigd. In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn voor alle geanalyseerde stoffen geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen aanleg van het parkeerterrein, en eventueel in de verdere toekomst de realisering van woningen.

4.1.2 *Geluidhinder*

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Wegen met een 30 km/u zone zijn ingevolge de Wet geluidhinder formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Conclusie

De ontwikkeling van het woongebouw is een geluidgevoelige functie. Maar omdat alle omringende wegen gelegen zijn in een 30 km/u gebied en het in alle gevallen wegen zijn met relatief lage verkeersintensiteiten kan gesteld worden dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek nodig is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 *Luchtkwaliteit*

De 'Wet luchtkwaliteit' is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

¹ Verkennend bodemonderzoek, Kobessen Milieu B.V., P1466.01, 29 augustus 2008.

De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Conclusie

Volgens de Wet luchtkwaliteit leidt onderhavig project 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, een onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging is daarom niet nodig.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven met een zonering die zich uitstrekt over het plangebied. Voor het aspect bedrijven en milieu is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

4.1.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

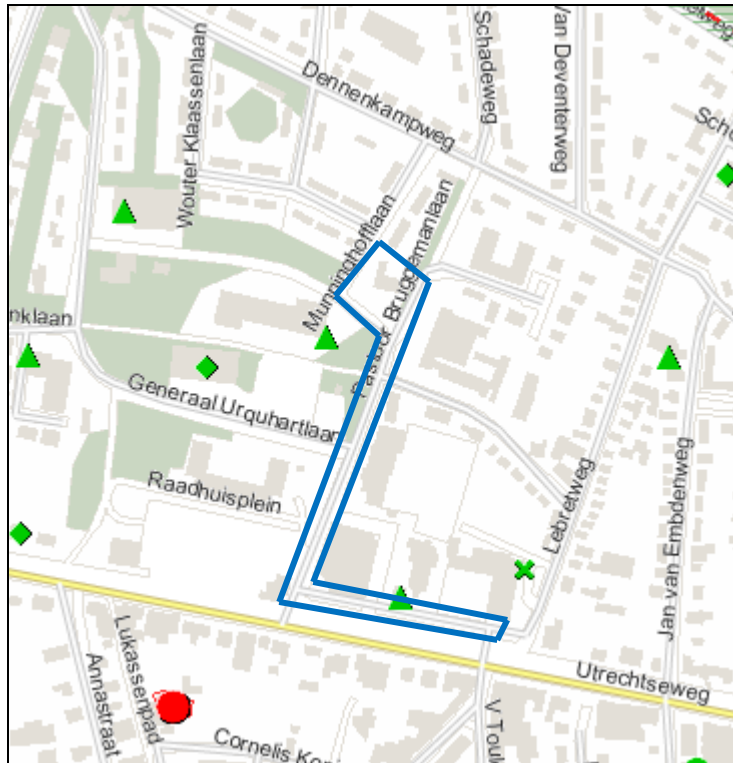
Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Risicokaart provincie Gelderland

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven, transportroutes of buisleidingen bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid.



Figuur 10: uitsnede Riscokaart.nl met aanduiding plangebied (blauw).

Conclusie

Op basis van de risicokaart kan er worden gesteld dat er in en nabij het plangebied geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen zijn.

4.2 Water

4.2.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

4.2.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor onderhavig plangebied zijn *het voorkomen of beperken van wateroverlast en het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering* relevant.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer geldt voorts:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

4.2.3 Regionaal beleid

beleid waterschap Vallei & Eem

Het beleid van het waterschap Vallei & Eem is neergelegd in het Waterbeheersplan Vallei & Eem 'Water in beweging'. Een van de doelen van het waterschap is het zorgen voor duurzaam waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap 'veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen'. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of toekomstige generaties.

Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- 'vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- 'schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor het verbeteren van de waterkwaliteit.

In de praktijk betekent dit dat op lokaal niveau ruimte voor water gecreëerd dient te worden. Dit kan door de waterberging in het boven- en middenstroomse deel van de beken te verruimen. Voorts valt te denken aan het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering in bestaand stedelijk gebied, hetgeen een bijdrage levert aan het vasthouden van water.

Schoon houden, scheiden en schoonmaken is een landelijk trits voor de waterkwaliteit. De trits wordt beschouwd als de tweede pijler voor duurzaam waterbeheer. De trits omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert (schoon houden), vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum is voortvarend aan de slag gegaan met het afkoppelen van verhard oppervlak. Sinds 2000 is in totaal ruim 50 hectare verhard oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, daken) afgekoppeld van de riolering. Dit is ruim 20% van het totale aantal wegen in de gemeente.

4.2.5 Situatie plangebied

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plandeel waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd onbebouwd.

Nieuwe situatie

Het is vastgesteld gemeentelijk beleid om te voorkomen dat de ondergrondse watertoevoer naar de beken (bronnen) beschadigd/verstoord worden. Daarom zijn gebieden vastgesteld in de gemeente waar graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter niet zonder meer zijn toegestaan. Voor die gebieden wordt in de nieuwe bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde – beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen.

Dit houdt in dat wanneer in die gebieden gegraven en gebouwd wordt een geohydrologisch onderzoek dient te worden verricht. Hierbij dient onderzocht te worden of er 'niet water-doorlatende lagen/kleilagen' aanwezig zijn in de bodem. Indien deze aan-

wezig zijn dan kan of niet gebouwd worden dan wel dient aangepast gebouwd te worden waarbij de 'kleilagen' gehandhaafd moeten worden. In dit bestemmingsplan geldt deze beschermingszone alleen voor het zuidelijk deel van de Pastoor Bruggemanlaan en de ventweg van de Utrechtseweg. Dit geldt dus niet voor de bouwlocatie aan de Munninghofflaan.

Buiten de vastgestelde gebieden, waarvan het vermoeden bestaat dat daar belangrijke (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen) aanwezig zijn, is een algemene bepaling opgenomen in het bestemmingsplan dat niet dieper dan 5 meter mag worden gebouwd. Dit om ook buiten de vastgestelde zones te voorkomen dat daarbuiten eventuele diepere kleischotten/leemlagen worden beschadigd. In nu nog geldende bestemmingsplannen is geen beperking voor het ondergronds bouwen opgenomen.

In de nieuwe situatie in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. De locatie bevindt zich echter in een gebied waar er geen beperkingen gelden ten aanzien van het ondergronds bouwen tot een diepte van maximaal 5 meter. Uitgangspunt in dit plan is infiltratie van overtollig hemelwater. Aangezien er een aanzienlijk deel wordt ingericht als tuin blijft er binnen het plangebied voldoende ruimte voor infiltratie over.

Voor het plan stelt de gemeente bij de aansluiting op de riolering als voorwaarde dat hemelwater niet wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Vuil water kan via de riolering worden afgevoerd. Hemelwater moet via infiltratie binnen het plangebied worden verwerkt. De infiltratie zal zodanig zijn vormgegeven dat er ook bij langdurige regenval geen oppervlakkige afstroming naar buiten het plangebied plaatsvindt.

Voor het gebied De Dennenkamp is een geohydrologisch onderzoek² uitgevoerd. Onderhavig plangebied ligt binnen dit onderzoeksgebied. In de bijlage is dit rapport opgenomen. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies uit het rapport weergegeven.

Op basis van de verzamelde gegevens kan worden opgemaakt dat de bomen in De Dennenkamp afhankelijk zijn van het 'hangwater' en het water bovenop de aanwezige leemlaagjes voor hun watervoorziening (de schijngrondwaterspiegel). Het echte grondwater zit te diep om door de bomen gebruikt te kunnen worden.

De geohydrologische situatie in het gebied is erg complex. Er kunnen in het gebied zowel horizontale als verticale leemlagen voorkomen. De aanwezigheid van deze leemlagen kan de grondwaterstroming aanzienlijk beïnvloeden, waardoor de (schijn) grondwaterstand over korte afstanden sterk kan verschillen. Er is nauwelijks/ geen gedetailleerde informatie over het onderzoeksgebied beschikbaar.

Het water dat op de leemlagen achterblijft, voedt diverse vijvertjes, bronnen en het groen in het gebied.

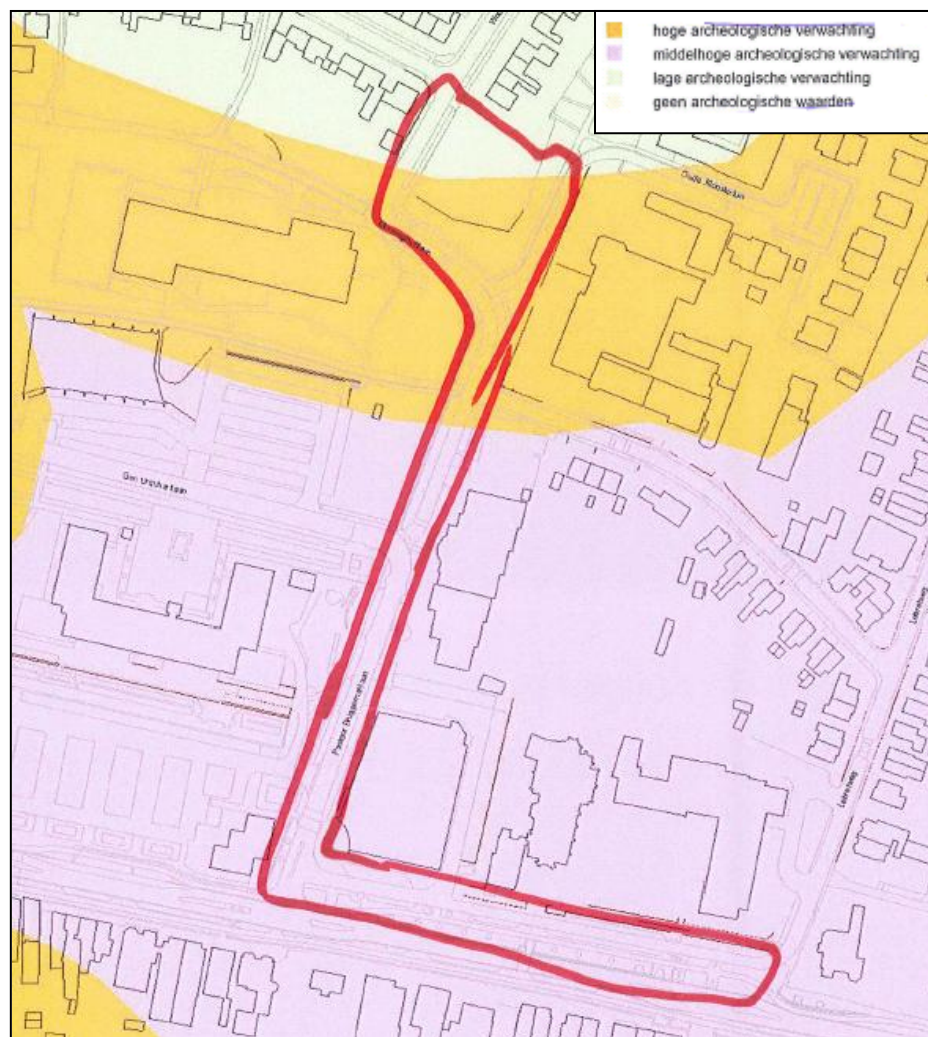
² Geohydrologische gegevens van de Dennenkamp, CONSULMIJ Milieu BV, 25-11-2002.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.1 Archeologie

Het plangebied heeft grotendeels een middelhoge/ hoge archeologische verwachting. Het noordelijke gedeelte van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. In de navolgende figuur is de archeologische verwachting voor het plangebied weergegeven.



Figuur 11: uitsnede archeologische kaart Oosterbeek met aanduiding plangebied (rood).

Het beschermingsregime dat verband houdt met de middelhoge/ hoge archeologische verwachtingswaarde is opgenomen in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

4.3.2 *Cultuurhistorie*

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.4 **Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing.

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Consulmij Milieu BV heeft een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie De Dennenkamp te Oosterbeek. Onderhavig plangebied Munninghofflaan 1 ligt binnen dit onderzoeksgebied. Ten tijde van het onderzoek was binnen het plangebied nog een schoolgebouw gesitueerd. Dit schoolgebouw is inmiddels gesloopt. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braakliggend deels afgegraven terrein/ grasveld. Vanwege de nieuwbouw binnen het plangebied zullen er nog 6 beuken en 1 berk gekapt worden.

In de bijlage is het gehele onderzoek³ opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven voor het plangebied Munninghofflaan 1.

Beschermd natuurgebied

De Dennenkamp ligt niet in een gebied dat is aangewezen als beschermd natuurgebied. Omliggende (beschermd) natuurgebieden zoals de Veluwe liggen op een dusdanige afstand, dat er naar verwachting geen externe werking in deze natuurgebieden zal optreden.

Vogel- habitatrichtlijn

Binnen het plangebied zijn twee zoogdiersoorten aangetroffen die wordt beschermd op basis van de Habitatrichtlijn. De aanwezigheid van andere beschermde soorten kan niet worden uitgesloten.

Het betreft de dwergvleermuis en de eekhoorn. Na onderzoek naar poepresten en hollen in de bomen is de dwergvleermuis niet aangetroffen in de bomen die worden gekapt. In bomen aan de zuidzijde van het plangebied zijn deze wel aangetroffen. Deze bomen blijven gehandhaafd en de nieuwbouw leidt niet tot versterking van dit leefgebied van de dwergvleermuisen.

³ Natuurwaardenonderzoek Locatie De Dennenkamp te Oosterbeek, Consulmij Milieu BV, rapportnummer: Z.02.0214 GW/DZ, november 2002.

Er worden maximaal 7 solitaire bomen, en daardoor minder geschikt voor eekhoorns, gekapt in het plangebied. De overige bomen blijven behouden. Er is daarom nog voldoende leefgebied van de eekhoorn.

Flora en fauna wet

Bijna alle amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren zijn beschermd op basis van de Flora- en Faunawet, met uitzondering van de soorten waarop mag worden gejaagd. De in de onderzoekslocatie waargenomen hogere dieren zijn dan ook bijna allemaal beschermd op basis van de Flora- en Fauna wet.

In het plangebied komen de internationaal beschermde zoogdiersoort Dwergvleermuis en de bedreigde Rode Lijst-vogelsoorten Groene specht en Steenuil voor. Deze soorten zijn beschermd op basis van de Flora- en Faunawet. In het gebied komen ook nog andere soorten voor die zijn beschermd op basis van de Flora- en Faunawet.

Binnen het plangebied zijn op basis van de flora en fauna wet geen beschermde bomen of planten aangetroffen. Er zijn ook geen beschermde bomen of planten te verwachten in het plangebied.

Conclusie

Op basis van de aanwezige natuurwaarden en de daarop van toepassing zijnde beschermingsmaatregelen en -formules zijn er geen definitieve en onherroepelijke belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

In het plangebied komen de beschermde zoogdiersoorten Dwergvleermuis en Eekhoorn voor. Ook de bedreigde Rode Lijst- vogelsoorten Groene specht en Steenuil bevinden zich in het plangebied. Deze soorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. In het gebied komen ook nog andere soorten voor die zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet.

Met de woningbouw binnen het plangebied worden de leefgebieden van de Dwergvleermuis en Eekhoorn niet dusdanig belemmerd. Er is daarom geen nader onderzoek verricht naar de beschermde soorten.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij het woongebouw worden 21 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement (14 x 1,5 = 21 parkeerplaatsen). De locatie wordt ontsloten aan de Oude Kloostertuin.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De (ontwikkel) kosten en de uitgifte van bouwrijpe grond bedoelt voor woningbouw zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie de Dennenkamp. Woningcorporatie Vivare neemt de bouwrijpe grond af en draagt zorg voor de vastgoedontwikkeling van 14 sociale huur appartementen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 3 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 4 het bebouwen van de gronden;
- 5 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld.

Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Wonen, Tuin en Verkeer. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen opgenomen.

De bestemming Wonen heeft betrekking op woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ook daarbij behorende tuinen, erven, watervoorzieningen, parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Het hoofdgebouw met aan- uit bouwen, bijgebouwen en overkappingen mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse aangegeven 'maximum aantal wooneenheden' aantal. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De bestemming Tuin heeft betrekking op: tuinen, erven en terreinen met daarbijhorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging, en waterhuishoudkundige werken zoals duikers. Daaraan ondergeschikt zijn ook parkeervoorzieningen mogelijk.

De regels bij de bestemming Verkeer hebben betrekking voornamelijk betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Ook zijn straatmeubilair, speelvoorzieningen, kleine evenementen en terrassen (voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast) toegestaan.

5.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Procedure

6.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptuele ontwerpbestemmingsplan “Munninghofflaan e.o. 2012” verzonden naar de relevante overleginstaties, waaronder het waterschap en de provincie. Er zijn geen vooroverleg reacties ingediend.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Munninghofflaan e.o., 2012’ heeft vanaf 11 april 2012 gedurende zes weken, dus tot en met 22 mei 2012, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn eenentwintig zienswijzen ingediend. Zestien van deze zienswijzen zijn identiek. Twee zienswijzen zijn gelijk aan de identieke zienswijze maar voegen daar enkele aanvulling aan toe. Één zienswijze bestaat uit de identieke zienswijze en een uniek deel. Twee zienswijzen zijn volledig uniek.

In de Staatscourant van woensdag 11 april 2012 en in het huis-aan-huis-blad Hoog en Laag van woensdag 11 april 2012 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website zijn is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 22 februari 2012 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag.

Hierna zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

zienswijzen 1 tot en met 16 en 19
(identieke zienswijzen)

samenvatting zienswijzen

- a. Plangrens bestemmingsplan en visie De Dennenkamp: Reclamanten geven aan dat de plangrens van het bestemmingsplan te kleinschalig en te eng begrensd is. Zij zien graag een bestemmingsplan voor het gehele park De Dennenkamp. Graag willen zij een totaalvisie en dus één bestemmingsplan voor park De Dennenkamp, gelegen tussen het gemeentehuis, de Munninghofflaan, Wouter Klaassenlaan en de Generaal Urquhartlaan. In dat bestemmingsplan zouden dan de bouwlocaties aan de Munninghofflaan en op de plaats van het voormalige Neder Veluwe College eenvoudig en overzichtelijk ingepast kunnen worden. Daarmee krijgt de burger inzicht en zekerheid waarover (het buurtcomité De Dennenkamp) reeds eerder om heeft gevraagd. In die totaalvisie kan dan ook het beloofde herstel van het park worden meegenomen. Dan biedt het totaalbeeld ook inzicht in de verhouding tussen de geplande versterking en de vergroening in dit parkgebied. Daarmee weet de bur-

ger precies waar hij aan toe is in dit gebied van het vroegere landgoed, het nog enige groene gedeelte in het centrum van Oosterbeek.

Reclamanten geven aan dat het geldende bestemmingsplan voor Munninghofflaan en De Dennenkamp dateert uit 1983. Feitelijk dient een bestemmingsplan iedere tien jaar te worden herzien. In en rond het park zijn de laatste jaren veel wijzigingen plaatsgevonden, waaronder de bouw van de Bredeschool midden in het park, diverse watervoorzieningen en een brandweerpad. Dit had aanleiding moeten zijn om een bestemmingsplan te maken voor het parkgebied inclusief de situering van de Bredeschool en de afspraken die daaromtrent zijn gemaakt. Om die afspraken te herleiden dient teruggegrepen te worden op raadsbesluiten en kaderrichtlijnen, terwijl een totaaloverzicht aan plannen op dit parkachtige gebied ontbreekt. Volgens reclamanten worden burgers zo te lang in onzekerheid gehouden over de uiteindelijke bestemming van het gehele parkgebied. Reclamanten vinden het tijd dat worden dat de rechtsgeldige situatie gebiedsbreed wordt geactualiseerd alvorens er nieuwe bouwvergunningen in de directe omgeving van het park De Dennenkamp wordt afgegeven.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is wel zijdelings een koppeling gemaakt tussen de bouwlocatie Munninghofflaan en het voormalige Neder Veluwe College. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 2.1a het volgende vermeld: *'Naast de locatie van het voormalige Neder Veluwe College (hoofdgebouw) aan de Generaal Urquhartlaan, thans ook de huidige locatie van de dependance van de Bernulphusschool aan de Munninghofflaan noord aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie'*. Volgens reclamanten is het een gemiste kans om die woorden niet in daden om te zetten en meteen een totaal (bestemmings)plan voor het park en de genoemde bouwlocaties te maken.

- b. Coalitieakkoord / procedure ontwikkelingen in De Dennenkamp: Reclamanten (te weten omwonenden, o.a. verenigd in het Comité De Dennenkamp) zetten zich al jaren in voor het behouden c.q. bereiken van een goede leef- en woonomgeving rond het oude landgoed De Dennenkamp. Dit streven spoort met de in het Coalitieakkoord (van het college van burgemeester en wethouders van Renkum) voor de jaren 2010-2014 vermelde uitgangspunten, te weten:

- beleid (ook ruimtelijk) van de gemeente moet zoveel tot stand komen in samenspraak met inwoners;
- inpassen van burgerparticipatie in het beleidsvoorbereidingsproces (ook ruimtelijk);
- toekennen van een belangrijke adviesfunctie aan de dorpsplatforms;
- bouwplannen moeten passen bij het karakter van het betreffende dorp en/of een verrijking zijn van het dorp en/of de directe omgeving. Het streven is er op gericht niet hoger te bouwen dan drie bouwlagen;
- de coalitie staat voor een groene en duurzame gemeente Renkum.

Reclamanten geven aan tevreden te zijn geweest dat zij in diverse stadia van planontwikkeling in en rond het oude landgoed De Dennenkamp een inbreng of reactie konden geven, zoals bij de bouw van de Bredeschool in het park (periode 2006-2007). Dit heeft met name plaatsgevonden via het Comité De Dennenkamp. Reclamanten zijn echter teleurgesteld dat zij niet zijn gekend in de opstelling en het verschijnen van de raadsbrief van 19 december 2011 over de verdere ontwikkelingen van de locaties in het park.

- c. Bouwhoogte / Kaderstelling 2006: Reclamanten geven aan dat veel van de uitgangspunten van het plan overeenkomen met de Kaderstelling en Plan van Aanpak Stedenbouwkundige uitwerking van Eisen zoals dat in het raadsvoorstel van 20 december 2006 (nummer 5) is beschreven. Reclamanten geven aan dat, wanneer de Kaderstelling naast de schetsen van het ontwerpbestemmingsplan Munninghofflaan wordt gelegd er essentiële verschillen in zitten. In het ontwerpbestemmingsplan staat bij paragraaf 2.1 onder punt b. dat: *'bij maximaal 20% van het totale bouwoppervlak de maximale hoogte van 11 meter boven het maaiveld mag zijn. Uitsluitend ten behoeve van dakopbouw voor liftinstallatie en overige installaties'*. In de tekening staat dat de bouwhoogte van 8 appartementen met bergingen maximaal 10 meter bedraagt. Reclamanten vinden dit niet passend in de directe omgeving. De appartementen dienen visueel en qua maatvoering aan te sluiten bij de woningen aan de Wouter Klaassenlaan. Dus twee bouwlagen (eventueel met een oplopende schuine kap). Indien bergingen (gedeeltelijk) ondergronds gerealiseerd kunnen worden dan zou het aantal van 14 appartementen bij benadering gehaald kunnen worden in twee bouwlagen. In het Collegeakkoord staat ook dat: *'het streven is er op gericht niet hoger te bouwen dan drie bouwlagen. Bouwplannen moeten passen bij het karakter van het betreffende dorp en/of een verrijking zijn van het dorp en/of de directe omgeving'*. Reclamanten vinden dat een appartementengebouw van deels drie bouwlagen zeker niet past op de locatie aan de Munninghofflaan.
- d. Verdwijnen van bomen: Reclamanten constateren dat bij het realiseren van de bouw van de Brede school het groen het onderspit heeft gedolven. In er rond het landgoed is dit al eerder gebeurd bij de bouw van de Bibliotheek, het gezondheidscentrum de ZOED, en woningen aan de Weeninklaan. Reclamanten krijgen het idee dat realisering van de appartementen aan de Munninghofflaan wederom een verstening van dit deel van Oosterbeek te weeg brengt.
- e. Herplantplicht bomen in De Dennenkamp. Reclamanten geven aan dat er herhaaldelijk, vanaf 2006, bezwaar is aangetekend tegen het verlenen van kapvergunningen in het park. Die bezwaren zijn niet gehonoreerd met onder ander het argument dat de gemeente voor herplant zou zorgen. Reclamanten gaan er vanuit dat de gemeente nu eindelijk aan de herplantplicht voldoet en dat de herinrichting van het park met spoed ter hand wordt genomen.
- f. Parkeervoorzieningen: Reclamanten stellen voor, gezien de aard van de locatie, om toch te bezien of parkeervoorzieningen en bergingen ondergronds kunnen worden gerealiseerd. Daardoor ontstaat meer mogelijkheid voor extra groen rondom het complex.
- g. Situering appartementen: Reclamanten hebben bezwaar tegen de geplande situering van het complex. Reclamanten stellen voor om het complex zodanig te situeren dat de bomen aan de kant van de Wouter Klaassenlaan gespaard kunnen worden en zichtlijnen behouden blijven die aan de straatkant corresponderen met de bestaande rooilijn. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden om (zichtbaar) groen te realiseren en ontstaat er een rustiger en fraaiër straatbeeld, meer passend in de omgeving.
- h. Kaderstelling / Plan van Aanpak 2006: Reclamanten zijn van mening dat geen gevolg is gegeven aan de eisen die in 2006, in het raadsvoorstel van 20 december 2006 (nummer 5) over de Kaderstelling SPvE Dennenkamp, zijn gesteld onder de noemer 'Plan van Aanpak Locatie Ontwikkeling' voor de locatie Munninghofflaan. Onder punt a. staat vermeld: *'Opdracht verlenen tot een schets-ontwerp met (minimaal) twee varianten'*. Reclamanten gaan er vanuit dat de gemeenteraad inzicht krijgt in de kosten / baten van de twee ingediende / in te dienen plannen voor de locatie Munninghofflaan.

reactie:

- Ad. a. Plangrens bestemmingsplan en visie De Dennenkamp: De gemeente heeft in december 2006 besloten om de locatie aan de Munninghofflaan aan te wijzen voor woningbouw. Omdat de voorziene bouwontwikkeling niet past in het nog

geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De bouwontwikkeling is een op zichzelf staande nieuwe ontwikkeling. Daarom is ook speciaal voor die bouwontwikkeling een nieuw bestemmingsplan gemaakt met bijbehorende plangrenzen, om zo de bouw planologisch mogelijk te kunnen maken. De in het verleden gebruikte vrijstelling op grond van de oude artikel 19, lid 2

Het klopt dat het nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' voor het plangebied aan de Münninghofflaan en ter plaatse van het park De Dennenkamp, waaronder de Brede School De Dennenkamp, nog een oud bestemmingsplan betreft. Daar is op zich niets mis mee. Als de bestemmingen nog de juiste zijn voor het bestaande gebruik van het gebied. Voor het bestaande parkgedeelte geldt dat de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' nog steeds de juiste is, met uitzondering van de oude gymzaal, maar daar zijn bestuurlijke afspraken over gemaakt. Voor dat gedeelte is een herziening van het bestemmingsplan niet direct noodzakelijk. De gemeente heeft sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 de verplichting om bestemmingsplannen binnen tien jaar te herzien. Dit betekent dat voor het gebied De Dennenkamp een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld voor 1 juli 2013.

In onze gemeente worden in hoofdzaak bestemmingsplannen opgesteld voor twee doelen. Ontwikkende bestemmingsplannen om nieuwe (bouw)ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals bij de Münninghofflaan) en conserverende bestemmingsplannen die bedoeld zijn om de geldende bestemmingsplannen en bestemmingen te actualiseren aan de huidige situatie. Het park De Dennenkamp, waaronder de bibliotheek, de ZOED, de woningen aan de A. Weeninklaan en de Brede school, betreft een gebied waarvoor een actualisatie nodig is van het geldende bestemmingsplan. In dat gebied zijn in het verleden met vrijstelling van het bestemmingsplan de Brede School, de ZOED en de woningen aan de A. Weeninklaan opgericht. Deze bestaande gebouwen dienen in een nieuw bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit zijn echter geen nieuwe planologische (bouw)ontwikkelingen. Daarom worden deze niet meegenomen in het bestemmingsplan voor de Münninghofflaan. Inmiddels is gestart met een nieuw consoliderend bestemmingsplan voor het voornoemde gebied. Deze gaat binnenkort in procedure. Dat bestemmingsplan legt de situatie vast zoals deze is gerealiseerd en wat beleidsmatig over dat gebied is afgesproken. Hieronder valt ook het vervallen van bouwbestemming op de locatie van de oude gymzaal van het voormalige Neder Veluwe College aan de Generaal Urquhartlaan zoals beleidsmatig is vastgelegd en besloten door de gemeenteraad op 20 december 2006. In dat nieuwe plan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, zoals de Münninghofflaan. Het opstellen van één bestemmingsplan voor de bouwlocatie aan de Münninghofflaan en voor het gebied De Dennenkamp is niet noodzakelijk en voegt niets toe aan de eerder gemaakte bestuurlijke afspraken.

Reclamanten geven in de zienswijze aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wel zijdelings een koppeling is gemaakt tussen de bouwlocatie Münninghofflaan en het voormalige Neder Veluwe College en verwijzen naar hetgeen is vermeld bij paragraaf 2.1 onder punt a in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De reden dat de genoemde tekst daar in het bestemmingsplan staat is echter geheel anders dan reclamanten aan-

geven. In paragraaf 2.1 van het bestemmingsplan wordt alleen de Kaderstelling voor de locatie aan de Munninghofflaan genoemd die door de gemeenteraad op 20 december 2006 is vastgesteld, niet meer en niet minder.

Ad. b.& c. Coalitieakkoord / procedure ontwikkelingen in De Dennenkamp / Bouwhoogte / Kaderstelling 2006:

Op 20 december 2006 zijn de kaders voor het stedenbouwkundig programma van eisen voor het projectgebied De Dennenkamp, en vooral de locatie aan de Munninghofflaan, door de gemeenteraad vastgesteld. De kaders voorzien in de bouw van woningen, bij voorkeur senioren, op gronden die geheel in eigendom zijn van de gemeente Renkum. De Kaderstelling (bouwkaders) betrof voor deze locatie onder andere:

- 1- architectonische uitwerking die past in een parkachtige omgeving;
- 2- een gebouw van maximaal drie bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- 3- in beginsel 50% sociaal en 50% vrije sector;
- 4- in beginsel Koude-Warmte-Opslag toepassen;
- 5- doelgroep in beginsel senioren;
- 6- duurzaam bouwen en levensloop bestendig bouwen;
- 7- parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- 8- waarborgen verkeersveiligheid in het algemeen en rondom de school in het bijzonder;
- 9- minimaal budget neutraal

Destijds waren deze kaders vastgesteld ten tijde van de bouw van de Brede School De Dennenkamp. Deze school is destijds planologisch mogelijk gemaakt met een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Die vrijstelling was een bevoegdheid van het college. Die vrijstelling werd toegepast voor een concreet bouwplan, waarbij dus diverse bouwonderwerpen aan de orde kwamen als architectuur, duurzaam bouwen en dergelijke. Mede daarom zijn door de gemeenteraad in 2006 de kaders vastgesteld voor woningbouw op de locatie aan de Munninghofflaan. De verwachting was dat het college na die kaderstelling direct verder zou gaan met de bouwontwikkeling en de vrijstelling voor de locatie aan de Munninghofflaan. Mede omdat niet de gemeenteraad maar het college die ruimtelijke bevoegdheid had was ook een 'Plan van aanpak locatie-ontwikkeling' opgenomen in het raadsbesluit uit 2006. Daarin werd vanuit gegaan dat er een of meerdere concrete (schets)plannen zou worden ontwikkeld wat vervolgens in een ruimtelijke procedure zou worden gebracht. Dit plan van aanpak is echter niet relevant voor een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft zijn eigen procedureregels en daaraan is voldaan. Het plan van aanpak gaat meer over de werkafspraken tussen het college en de gemeenteraad en de burgers.

Sindsdien verliepen de ontwikkelingen echter minder snel, ontstond de bekende crisis in de woningmarkt en er traden wetswijzigingen op, die de bevoegdheden voor dergelijke ontwikkelingen weer veranderden. Sinds de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is namelijk de mogelijkheid voor het college om met een dergelijke procedure af te wijken van het

bestemmingsplan er niet meer. Nu is de gemeenteraad weer het bevoegde gezag en is, omdat de ontwikkeling niet voldoende concreet is op dit moment, gekozen voor een bestemmingsplanwijziging voor de locatie aan de Münninghofflaan.

In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders weergegeven voor een later in te dienen bouwplan. Deze ruimtelijke (maximale) kaders betreffen de maximale (bouw)hoogtes, oppervlakte en situering en worden op een verbeelding (plankaart) aangegeven. Zaken als, architectuur, duurzaam bouwen, levensloop bestendig bouwen, 50% sociaal en doelgroepen zijn voor een bestemmingsplan niet (direct) juridisch relevant. Die zijn pas aan de orde zodra een ingediend bouwplan wordt getoetst. In een samenwerkingsovereenkomst kunnen dergelijke punten wel geregeld worden, en zijn deze inmiddels ook geregeld. Voor een bestemmingsplan zijn alleen de hiervoor genoemde punten 2 en 7 (direct) ruimtelijk relevant. Architectuur wordt niet in een bestemmingsplan geregeld, alleen de maximale bouwkaders. Indirect wordt daarmee wel de toegestane (hoofd)bouwworm bepaald.

In oktober 2008 heeft Vivare een grondaanbieding gedaan voor de locatie Münninghofflaan binnen het ontwikkelgebied De Dennenkamp. In overleg met de gemeente heeft Vivare voorgesteld om het project De Dennenkamp op te splitsen en alleen de locatie aan de Münninghofflaan te ontwikkelen. Dit zorgde ervoor dat het mogelijk werd om op de locatie Münninghofflaan appartementen te bouwen voor senioren in de sociale sector. Doordat hier volledig in de sociale sector wordt gebouwd is het mogelijk om op de locatie van het voormalige Neder Veluwe College in De Dennenkamp volledig in de vrije sector te bouwen (circa 8 woningen). Hiermee werd ruim voldaan aan de kaders voor wat betreft de doelgroep en de eis van minimaal 50% sociale woningbouw.

In het voorjaar van 2010 is een echte start gemaakt met de ontwikkeling van 15 appartementen met ondergronds parkeren in meerdere ontwerpen. In september 2010 werd duidelijk dat dit plan met koude-warmte-opslag en ondergronds parkeren financieel niet haalbaar was. De opbrengst van sociale (huur)appartementen kan de hiervoor benodigde investering niet dragen. Vervolgens bleek het niet mogelijk om voor 15 appartementen de benodigde parkeervoorzieningen bovengronds aan te leggen in het plangebied. Met een appartement minder kan dat wel. Daarom is besloten om één appartement te schrappen en een minder groot gebouw te realiseren.

In september 2011 is opnieuw een poging gedaan om een ontwerp te maken van 14 sociale huurappartementen voor 55 plussers door de architect van Vivare in samenspraak met de gemeente. Dit schetsplan is vervolgens verder uitgewerkt.

Op 10 januari 2012 is een raadsbrief van het college aan de gemeenteraad besproken in de raadscommissie Leefomgeving. Daarin legt het college uit wat de stand van zaken is (zie het voorgaande vanaf 2006 tot 2011) met betrekking tot de plannen in en rond De Dennenkamp, waaronder de Münninghofflaan. Hierin is aangegeven dat afspraken zijn gemaakt met Vivare over de ontwikkeling van het terrein aan de Münninghofflaan. Mede omdat nu alleen

sociale woningbouw plaatsvindt is besloten (en daarin is het buurtcomité geen partij) geen twee ontwerpen meer te ontwikkelen. Wel zou het wellicht voor de verhoudingen beter geweest zijn om de raadsbrief eerst te communiceren met het buurtcomité. Anderzijds zou het buurtcomité de inhoud van de raadsbrief eerder weten dan de gemeenteraad. Ook dat zou niet netjes geweest zijn. Voor het bestemmingsplantraject is deze gang van zaken echter niet relevant. Een bestemmingsplan heeft zijn eigen procedureregels.

In januari 2012 is een VO bouwplan opgesteld dat financieel haalbaar is en voldoet aan alle beleidsmatige en juridische eisen van de gemeente. Hieronder vallen ook de ruimtelijke kaders vastgesteld door de raad in 2006. Dit voorontwerp bouwplan is vervolgens vertaald in ruimtelijke kaders van een conceptbestemmingsplan om zo het toekomstige (nog uit te werken) bouwplan planologisch mogelijk te kunnen maken.

In april 2012 is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Een omgevingsvergunning voor het bouwen is op dit moment nog niet ingediend.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat: *'bouwplannen moeten passen bij het karakter van het betreffende dorp en/of een verrijking zijn van het dorp en/of de directe omgeving. Het streven is er op gericht niet hoger te bouwen dan drie bouwlagen'*. Het bestemmingsplan Munninghofflaan e.o, 2012 is daarmee niet in strijd. De oostelijke helft van het bouwvlak laat 3 bouwlagen toen en het westelijk deel 2 bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter en 7 meter opgenomen. Dit past (ruim) binnen de ruimtelijke kaders die de gemeenteraad op 20 december 2006 heeft vastgesteld.

Reclamanten geven aan dat, wanneer de Kaderstelling naast de schetsen van het ontwerpbestemmingsplan Munninghofflaan wordt gelegd er essentiële verschillen in zitten. Zo wordt verwezen naar paragraaf 2.1 onder punt b. van het ontwerpbestemmingsplan waar het volgende staat: *'bij maximaal 20% van het totale bouwoppervlak de maximale hoogte van 11 meter boven het maaiveld mag zijn. Uitsluitend ten behoeve van dakopbouw voor liftinstallatie en overige installaties'*. De reden dat de genoemde tekst daar in het bestemmingsplan staat is echter geheel anders dan reclamanten aangeven. In paragraaf 2.1 van het bestemmingsplan wordt alleen de Kaderstelling voor de locatie aan de Munninghofflaan genoemd die door de gemeenteraad op 20 december 2006 is vastgesteld, niet meer en niet minder. Overigens wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde kaderstelling uit 2006 voor wat betreft de bouwhoogte. Het is ons niet duidelijk welke verschillen er zouden zijn. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een bouwhoogte mogelijk van respectievelijk maximaal 7 en 10 meter hoogte. Ruimtelijk wordt deze hoogte en de verdeling daarvan in twee aparte maar geschakelde gebouwen als ruimtelijk acceptabel aangemerkt. Dit past ook bij de andere bijzondere gebouwen in en om het park De Dennenkamp. Het gedeelte van 10 meter hoog ligt verder van de straat af en zal daardoor enigszins wegvallen (als minder hoog worden ervaren vanuit de omgeving). Wel is het zo dat dat gedeelte hoger mag worden dan de woningen aan de Wouter Klaasenlaan. Gezien de afstand tot die woningen en de ligging op het perceel is dit niet ruimtelijk ongewenst.

De opmerking van reclamanten op het bestemmingsplan zijn met name van architectonische aard. Zoals eerder gezegd staat de architectuur in het bestemmingsplan niet ter discussie. Dit is pas bij het indienen van een bouwplan. Er bestaat een verschil van mening tussen reclamanten en de gemeente over de architectuur van het nog te bouwen gebouw. Reclamanten zijn, in afwijking van de gemeente, van mening dat het gebouw architectonisch gelijk dient te zijn aan de woningen met kap aan de Wouter Klaassenlaan. In de Kaderstelling staat dat echter niet zo concreet beschreven. Het bestemmingsplan legt niets vast met betrekking tot architectuur. Het legt alleen de maximale bouwhoogtes vast. Daarmee wordt de bouwmassa wel vastgelegd, maar niet de details van het te bouwen gebouw.

Het bouwen van bergingen onder het gebouw is financieel niet haalbaar. Daarnaast zou dat er niet voor zorgen dat het gehele gebouw slechts uit twee bouwlagen zal bestaan.

Aanpassing bestemmingsplan. Na overleg met Vivare en verdere uitwerking van de schetsplannen voor de geplande appartementen aan de Münninghofflaan en naar aanleiding van de zienswijzen bleek het mogelijk om het bestemmingsplan iets concreter te maken. Dat wil zeggen dat er iets aan flexibiliteit uit is gehaald voor wat betreft de bouwhoogte en situering (afstand) ten opzichte van de Wouter Klaassenlaan en het perceel aan de Wouter Klaassenlaan 18. Beide afstanden zijn iets vergroot. Het bouwvlak 'wonen' in het bestemmingsplan bestaat uit twee delen met verschillende bouwhoogtes. Het westelijk deel zal als volgt aangepast worden:

- *de bouwhoogte van het westelijke bouwdeel, van twee bouwlagen, is verlaagd van 7 meter naar 6,5 meter;*
- *de bouwhoogte van het oostelijke bouwdeel, van drie bouwlagen, is verlaagd van 10 meter naar 9,5 meter;*
- *het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, is, gezien vanaf het perceel van Wouter Klaassenlaan 18, circa 0,5 meter naar het zuiden verschoven. De afstand tot die perceelsgrens bedraagt nu 2 meter in het noordoostelijk deel van dat bouwvlak en 2,8 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.*

De afstand van het bouwvlak tot deze perceelsgrens bedroeg in het bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' 2 meter en liep langer door dan in het nieuwe bestemmingsplan. Met de opgenomen aanpassing is deze afstand gelijk geworden en op delen zelfs iets groter geworden.

- *het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, is, gezien vanaf de Wouter Klaassenlaan (straatzijde), circa 0,5 meter naar het oosten verschoven. De afstand tot de perceelsgrens met de stoep langs de Wouter Klaassenlaan bedraagt nu 3 meter in het zuidwestelijk deel van dat bouwvlak en 3,3 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.*

De afstand tot de straat is daarmee iets groter geworden. Weliswaar is die afstand toch iets korter geworden dan in het oude bestemmingsplan. Dit heeft weer te maken dat de bestaande (iets jongere) bomen aan de Oude Kloostertuin en de Münninghofflaan deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van de gemeente en daarmee waardevoller zijn dan die aan de Wouter Klaassenlaan. Daarom is bij de planvorming gezorgd dat die waardevollere bomen kunnen en moeten blijven

bestaan. Mede gezien het vorenstaande en vanwege de grote en deels laaghangende kronen van de oude en aan het einde van hun levensverwachting verkerende bomen aan de Wouter Klaassenlaan, is, bij het bebouwen van het perceel aan de Münninghofflaan, het behoud van deze laatste bomen niet mogelijk. Overigens kon op grond van de bouwrechten in het oude bestemmingsplan reeds gebouwd worden op en deels te dicht op de betreffende bomen aan de Wouter Klaassenlaan om ze te kunnen behouden. Met andere woorden, het bestemmingsplan liet al toe dat gebouwd zou kunnen worden op de plaats van enkele van die bomen. Overigens zijn bomen planologisch en juridisch niet (direct) relevant in een bestemmingsplanprocedure.

Reclamanten maken allen een vergelijking tussen hetgeen er op de locatie aan de Münninghofflaan stond, een kleuterschool, en wat er nu planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit is voor een bestemmingsplan juridisch niet geheel juist. Er dient in de oude situatie uitgegaan te worden van hetgeen het toenmalige bestemmingsplan mogelijk maakte en niet wat er fysiek aanwezig was. Het bestemmingsvlak van het oude bestemmingsplan was namelijk groter dan de oppervlakte van het oude schoolgebouw. Wel kon er toen slechts een gebouw van maximaal 4,5 meter hoog worden gebouwd. Nu wordt dat deels 6,5 meter en deels 9,5 meter. Daarnaast kon het schoolgebouw op grond van het oude bestemmingsplan al voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Wouter Klaassenlaan gebouwd worden, en dus verder naar de straat toe dan het gebouw feitelijk stond.

Gezien de bouwrechten (groot bouwoppervlak en situering) van het voorheen geldende bestemmingsplan Oosterbeek 1983, het voldoen aan de relevante raads-kaders voor bouwontwikkeling uit december 2006, de financiële, juridische en beleidsmatige randvoorwaarden en het feit dat hier volledig in de sociale sector wordt gebouwd is het niet mogelijk en wenselijk om het bestemmingsplan nog verder te wijzigen. Doordat hier volledig in de sociale sector wordt gebouwd zijn ondergrondse parkeerplaatsen evenals warmte-koudeopslag te duur, is een nog kleiner te bebouwen oppervlak niet haalbaar en is het mogelijk, ter compensatie, om volledig in de vrije sector te bouwen op o.a. de locatie van voormalige Neder Veluwe College in De Dennenkamp.

- Ad. d. & e. Verdwijnen bomen en herplantplicht bomen in De Dennenkamp:
De bestaande bomen aan de Oude Kloostertuin en de Münninghofflaan maken deel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente en zijn daarmee waardevoller dan de oudere bomen die aan de Wouter Klaassenlaan. Mede daarom en vanwege de grote en deels laaghangende kronen van de oude en aan het einde van hun levensverwachting verkerende bomen aan de Wouter Klaassenlaan, is, bij het opstellen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan en daarmee het bebouwen van het perceel aan de Münninghofflaan, gekozen om de langs de Oude Kloostertuin en de Münninghofflaan bomen nadrukkelijk te beschermen. Er dient daarom meer dan voldoende afstand gehouden te worden tot die bomen. Daarom is er bij de planvorming voor gezorgd dat die waardevollere bomen kunnen en moeten blijven bestaan. Hierdoor is het behoud van de oudere bomen langs de Wouter Klaassenlaan niet mogelijk. Verder bestaat het vermoeden dat zeker twee van deze oude bomen

ziek zijn. Niet zodanig dat deze elk moment kunnen omvallen. Deze bomen zijn, gezien de planontwikkeling waarbij deze bomen niet behouden kunnen worden, niet inwendig onderzocht door een bomendeskundige.

Op grond van de bouwrechten in het oude bestemmingsplan kon reeds gebouwd worden op en deels te dicht op de betreffende bomen aan de Wouter Klaassenlaan om ze te kunnen behouden. Met andere woorden, het bestemmingsplan liet al toe dat gebouwd zou kunnen worden op de plaats van enkele van die bomen. Overigens zijn bomen planologisch en juridisch niet (direct) relevant in een bestemmingsplanprocedure. In de door reclamanten genoemde landschapsvisie (De Dennenkamp, een landschappelijke bijdrage voor het gebied van juni 2009, door Ron Pfeiffer) is de bouwlocatie van de Müninghofflaan en de bomen langs de Wouter Klaassenlaan niet opgenomen.

Samengavat kan worden vermeld dat bij de planontwikkeling voor de locatie aan de Müninghofflaan zeer nadrukkelijk rekening is gehouden met de bomen op en langs het terrein. Daarbij is een duidelijke keuze gemaakt voor behoud en volledige bescherming van de bomen aan de oost en zuidzijde. Alle bomen behouden was niet mogelijk. Wij begrijpen dat het wennen zal zijn dat de oude bomen aan de Wouter Klaassenlaan zullen verdwijnen, anderzijds deze bomen hebben ook niet meer het eeuwige leven en zouden daarmee op termijn toch verdwijnen. Juridisch gezien is de kap van de bomen niet aan de orde bij een bestemmingsplan, maar ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit kappen.

Voor het parkgebied De Dennenkamp is een herinrichtingsplan opgesteld voor de herinrichting van het park. Daarin worden ook bomen en struiken ge(her)plant in het park. In de winter van 2013 zal een deel van het park ingericht worden conform deze uitwerking. Het herplanten en herinrichten van het park De Dennenkamp is echter juridisch niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. Dit betreft uitvoering van afspraken buiten het bestemmingsplangebied.

- Ad. f. Parkeervoorzieningen: Het is financieel niet mogelijk om parkeervoorzieningen en bergingen ondergronds te bouwen. Daarnaast is er veel ruimte (oppervlak) nodig voor de hellingbaan van de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeerruimte. Daardoor zouden vele bomen gekapt moeten worden en zal dit niet leiden tot een minder groot gebouw en niet tot heel veel meer extra groen buiten het gebouw. Er zullen bijvoorbeeld altijd parkeerplaatsen voor bezoek gerealiseerd moeten worden op maaiveld. Evenals ruimte voor afvalcontainers. Zie verder hetgeen beschreven is bij Ad. b. & c..
- Ad. g. Situering appartementen: Voor wat betreft de situering en de bomen wordt verwezen naar hetgeen beschreven is bij Ad. b. & c. en Ad. d. & e.. Voor wat betreft de rooilijn wordt verwezen eveneens verwezen naar Ad. b. & c. Wel heeft de zienswijze geleid tot de bij Ad. b. & c. genoemde wijziging van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de afstand tot de grens van de Wouter Klaassenlaan.
- Ad. h. Kaderstelling / Plan van Aanpak 2006: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. b. & c. is beschreven. Hetgeen beschreven is in het plan van aanpak is juridisch niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.

conclusie:

De zienswijze leidt, op basis van Ad. b. & c., tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

Zienswijzen 17 en 18

(deze zienswijzen zijn gelijk aan de identieke zienswijze maar voegen daar enkele aanvulling aan toe)

samenvatting zienswijzen

- i. Plangrens bestemmingsplan en visie De Dennenkamp: Reclamanten vullen de zienswijze bij punt a. van de identieke zienswijze aan met het volgende. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is wel zijdelings een koppeling gemaakt tussen de bouwlocatie Munninghofflaan en het voormalige Neder Veluwe College. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 2.1 bij punt a. het volgende vermeld: *'Naast de locatie van het voormalige Neder Veluwe College (hoofdgebouw) aan de Generaal Urquhartlaan, thans ook de huidige locatie van de dependance van de Bernulphusschool aan de Munninghofflaan-noord aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie'*. Volgens reclamanten is het een gemiste kans om die woorden niet in daden om te zetten en meteen een totaal (bestemmings)plan voor het park en de genoemde bouwlocaties te maken.
- j. Procedure ontwerpbestemmingsplan: Reclamanten vinden het teleurstellend dat de informatie van de gemeente over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan alleen een briefje betrof aan slechts enkele bewoners, die heel dicht bij de locatie wonen.
- k. Bouwhoogte: Reclamanten vullen de zienswijze bij punt c. van de identieke zienswijze aan met het volgende. In de visie van reclamanten kan in het bestemmingsplan Munninghofflaan alleen in twee bouwlagen worden gebouwd waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen, mits passend en aansluitend bij de bestaande woningen aan de Wouter Klaassenlaan. Daarbij moet de goothoogte op maximaal 6 meter worden gesteld.
- l. Parkeervoorzieningen: Reclamanten vullen de zienswijze bij punt f. van de identieke zienswijze aan met het volgende. Door Reclamanten wordt voorgesteld om de in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (pppw) te wijzigen in 1,1 pppw. Het betreffen namelijk zeer centraal gelegen seniorenwoningen in de sociale huursector. Indien, net zoals dat volgens reclamanten is gebeurd bij de bouw van de Brede school, parkeerplaatsen gebruikt worden op de openbare weg c.q. parkeerterrein dan moet het mogelijk zijn om het gebouw zoals dat in het bestemmingsplan is weergegeven, zo te situeren dat op de ruimte van bijvoorbeeld zes parkeerplaatsen (138 m²) twee (gestapelde) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het betekent dat dan weliswaar uitgegaan wordt van 13 in plaats van 14 appartementen en 15 parkeerplaatsen in plaats van 21 parkeerplaatsen. Mocht toch vastgehouden worden aan de norm van 1,5 pppw dan zouden, net als bij de Brede school, zes parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden op de openbare weg of op terreinen in de zeer nabije omgeving. Met een aangepaste parkeernorm kan een meer acceptabelere invulling gegeven kunnen worden aan de bouwlocatie aan de Munninghofflaan.
- m. Kaderstelling / Plan van Aanpak 2006: Reclamanten vullen de zienswijze bij punt h. van de identieke zienswijze aan met het volgende. Reclamanten hopen dat de gemeenteraad opdracht geeft om het plan uit te werken waarbij 13 appartementen worden gerealiseerd in twee bouwlagen met 15 parkeerplaatsen (bij een norm 1,1 pppw) op eigen terrein. Met die uitwerking van dat plan zou ook voldaan worden aan de kaders uit 2006 voor het uitwerken van twee plannen voor de locatie Munninghofflaan.

reactie:

- Ad. i. Plangrens bestemmingsplan en visie De Dennenkamp: Verwezen wordt naar hetgeen beschreven is bij Ad. a..
- Ad. j. Procedure ontwerpbestemmingsplan: Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke verplichting gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke pagina van de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met de wettelijke vereisten. Als extra service hebben wij diverse omwonenden een brief gestuurd waarin stond dat het bestemmingsplan ter inzage lag. Ook is dit kenbaar gemaakt via de website van het Comité De Dennenkamp.
- Ad. k. Bouwhoogte: Verwezen wordt naar hetgeen beschreven is bij Ad. b. & c..
- Ad. l. Parkeervoorzieningen: In de Kaderstelling van 20 december 2012 staat het volgende vermeld: 'parkeervoorzieningen op eigen terrein' en het 'waarborgen van de verkeersveiligheid in het algemeen en rondom de school in het bijzonder'. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte van het plan in het plangebied zelf moet worden opgelost en niet deel daarbuiten. Verder dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen /-richtlijnen van het CROW. Daarbij is voor het plangebied een norm van 1,5 opgenomen voor deze planontwikkeling en in de overeenkomst met Vivare vastgelegd. In deze parkeernorm zit ook het bezoek verwerkt. Een lagere parkeerrichtlijn is er niet voor dergelijke woningen op deze locatie. Het is daarnaast niet gewenst om het parkeren van het plangebied in de omgeving op te lossen. Mede door de school is het op bepaalde momenten in de directe omgeving al vrij druk op sommige momenten.
Speciaal vanwege de verkeersveiligheid is gekozen voor een ontsluiting aan de oostzijde.
- Ad. m. Kaderstelling / Plan van Aanpak 2006: Verwezen wordt naar hetgeen beschreven is bij Ad. l. en Ad. b & c..

conclusie:

De zienswijze leidt, op basis van Ad. b. & c., tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

zienswijze 19

(deze zienswijze bevat de identieke zienswijze en nieuwe onderdelen, hierna worden alleen de nieuwe onderdelen genoemd)

samenvatting zienswijze

- n. Procedure bouwplan / ontwerpbestemmingsplan: Reclamant geeft aan te wonen aan het park De Dennenkamp, er op uit te kijken en er veelvuldig gebruik van te maken en actief deel te nemen in het buurtcomité. Reclamant geeft aan dat de procedure om te komen tot het zogenaamde postzegelbestemmingsplan van de Munninghofflaan geen enkele inspraak is toegelaten door de ambtelijke projectleiding. Er is in totale afzondering slechts één plan tot in de laatste details voorgedrukt met als enige partij Vivare. Het buurtcomité is hierbij buitenspel gezet. Vivare kon alle wensen voor de 14 appartementen realiseren ten koste van al het overgebleven groen en open ruimte op deze locatie en ten koste van alle belangen van omwonenden. Reclamant geeft aan dat er één finaal plan wordt gepresenteerd waaraan niets meer kan worden gewijzigd volgens de ambtelijke projectleider van de gemeente. Dit gaat in tegen de eerdere afspraken dat er twee varianten zouden worden voorgedrukt en de toezegging dat de bouw in samenspraak tot stand zou komen met belanghebbende omwonenden en het buurtcomité.

- o. Landschapsvisie / visie De Dennenkamp / groen: Reclamant geeft aan dat het stedenbouwkundige plan geen passende harmonie vertoont met de omgeving. Al het groen op deze locatie wordt opgeofferd en van een groene omgeving is geen sprake meer. Terwijl het volgens de eigen visie van de gemeente wel in de groene landschapsvisie op dit gebied zou moeten passen omdat het hier om een bijzondere 'groene enclave' gaat (geciteerd uit 'De Dennenkamp, een landschappelijke bijdrage aan een toekomstvisie voor het gebied' van Ron Pfeiffer van juni 2009, opgesteld in opdracht van de gemeente Renkum). Reclamant geeft aan dat deze 'landschapsvisie' het volgende zegt over het behoud en herstel van het parkachtige karakter van dit gebied, dat (pagina 9 bij punt 1): *'Om De Dennenkamp nog enigszins op een parkje te laten lijken, moeten we nergens meer bouwen. We zullen volledig moeten inzetten op het herstellen van de in de loop der tijd gemaakte fouten. Daarnaast zullen we vanuit het groen zeer stringente eisen moeten stellen aan alles wat ogenschijnlijk toch nog gebouwd moet worden'*. Met het bouwplan wordt geen recht gedaan aan de opgestelde landschapsvisie.
- p. Bouwplan / verdwijnen bomen: Reclamant geeft aan dat met het voorliggende bouwplan geen groene rand of voortuin meer over blijft. Alle bomen aan de voorzijde (Wouter Klaassenlaan) worden gekapt en aan de achterkant wordt alle overgebleven ruimte ingedeeld als parkeerruimte. De rooilijn van het voormalige kleuterschooltje Het Woelige Hoekje (langs de Wouter Klaassenlaan) wordt aan alle kanten overschreden. Het totaalbeeld krijgt een hoogstedelijke uitstraling die geen recht doet aan de locatie op deze groene rand van het park De Dennenkamp.
- Reclamant geeft aan dat het enige dat in de totstandkoming van het bouwplan leek te tellen, is dat het hoge aantal appartementen (14) en het hoge aantal parkeerplaatsen (21), die op dit bijzonder kleine plekje, gerealiseerd moet kunnen worden tegen zo laag mogelijke kosten. Dit terwijl de oppervlakte van het gehele bouwgebied slechts 40 bij 40 meter bedraagt. Dit is te veel voor dit kleine gebiedje en hiermee wordt geen recht gedaan aan dit plekje aan de rand van het park. Dit plekje herbergde een klein kleuterschooltje op de begane grond met twee tot drie leslokaaltjes. Nu moet hier een volume verrijzen met een orde van grootte van 14 zulke klaslokaaltjes, waardoor er een verhoging plaatsvindt van grofweg 465 procent. Het is volgens reclamant niet reëel om hier een grondexploitatie te verwachten die met ene dergelijk klein oppervlak winst oplevert door het bouwvolume op zodanige wijze buitenproportioneel te vergroten.
- q. Alternatief bouwvoorstel: Reclamanten geven aan dat een verhoging van het bouwvolume van 200% tot 300% van het oorspronkelijke plafond van het toelaatbare op deze locatie. Dat zou wijzen op 9 seniorenappartementen die hier op redelijke wijze ingepast kunnen worden. Hiermee wordt het parkeerprobleem / -druk in het plangebied opgelost en kan de voorgevelrooilijn van de Munninghofflaan gehandhaafd blijven. Het dan nieuw op te stellen bouwplan zou dan moeten passen in een totaal plan voor het park, inclusief de huidige vigerende landschapsvisie uit 2009 bij gebrek aan een geactualiseerde bestemmingsplankaart voor het gebied De Dennenkamp.
- r. Kaderstelling / visie De Dennenkamp: Reclamanten zijn van mening dat de gemeente opnieuw om de tafel moet met Vivare, dit keer in samenspraak met buurtbewoners. Tevens zou er een totaalplan moeten komen voor het park De Dennenkamp. Er is nog steeds geen bestemmingsplan vastgesteld voor de Brede school terwijl deze school er reeds vier jaar staat. In de kaderstelling van de raad uit december 2006 was aan de buurtbewoners herstel van het park beloofd. Op dit moment heeft er nog steeds geen parkherstel in De Dennenkamp plaatsgevonden. In plaats daarvan verloedert het park steeds verder. Reclamanten geven aan dat daarmee het vertrouwen in de gemeente gestaag afneemt.

Reclamanten willen dat de gemeente één bestemmingsplan maakt voor de locatie Munninghofflaan en het park De Dennenkamp. Er ontbreekt een actueel bestemmingsplan terwijl er wel een complete school is gebouwd. De gemeente had al vele jaren eerder het bestemmingsplan moeten actualiseren.

reactie:

- Ad. n. Procedure bouwplan / ontwerpbestemmingsplan: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. a., Ad. b. & c. en Ad. d. & e. is beschreven.
- Ad. o. Landschapsvisie / visie De Dennenkamp / groen: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. a., en Ad. d. & e. is beschreven. De door reclamant geciteerde tekst uit de door reclamant genoemde landschapsvisie (De Dennenkamp, een landschappelijke bijdrage voor het gebied van juni 2009, door Ron Pfeiffer) geeft, in tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, iets anders aan. Name-lijk dat re niet meer gebouwd zou moeten worden naast hetgeen toen al gepland was, waaronder de locatie aan de Munninghofflaan. Daarnaast maakt het te bebouwen gebied aan de Munninghofflaan geen deel uit van die visie. Het ligt er net buiten.
- Ad. p. & q. Bouwplan / verdwijnen bomen / alternatief bouwvoorstel: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. a., Ad. b. & c. en Ad. d. & e. is beschreven. Recla-mant gaat uit van hetgeen er feitelijk stond en niet wat het oude bestem-mingsplan toeliet. Daarom zijn de genoemde getallen niet juist. Wel is het zo dat er hoger gebouwd kan worden dan voorheen. Wij achten dit echter ruimte-lijk aanvaardbaar op deze locatie en in de gekozen vorm.
- Ad. r. Kaderstelling / visie De Dennenkamp: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. a., Ad. b. & c. en Ad. d. & e. is beschreven.

conclusie:

De zienswijze leidt, op basis van Ad. b. & c., tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

zienswijze 20

samenvatting zienswijze

- s. Oud bestemmingsplan: Reclamant geeft aan dat het bouwplan behoorlijke in-breuk maakt op het ter plaatse geldende bestemmingsplan en geeft aan dat de ruimtelijke effecten behoorlijk groot zijn. Reclamant vraagt zich af of de bouw überhaupt in overeenstemming is met de huidige maatschappelijke be-stemming van het bestemmingsplan en de criteria van de welstandscommis-sie.
- t. Bouwhoogte: Reclamant vraagt zich af of de bouwhoogte, zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, in overeenstemming is met de plansystematiek van de Wouter Klaassenlaan. Aan de Wouter Klaassenlaan staan op dit mo-ment alleen woningen met twee bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dat drie bouwlagen. Door bouwhoogte van drie bouwlagen en het feit dat de afstand van de te realiseren appartementen veel te dicht op het perceel van reclamant komt te staan, welk gebouw volgens reclamant zelfs direct op de zijdelingse erfgrens geplaatst wordt, wordt het uitzicht weggenomen en wordt de privacy geschonden door meer inkijk in de tuin en in de woning van reclamant.
- u. Aantal appartementen: Reclamant is van mening dat de hoeveelheid wonin-gen in het plangebied niet in verhouding staat met de beschikbare oppervlakte op het perceel; er worden te veel woningen gebouwd op een te klein opper-

vlak. Reclamant is van mening dat het gebouw niet past in zijn omgeving. De uitstraling van het gebouw (een tweetal blokkendozen) komt niet overeen met de overige bebouwing (de woningen aan de Wouter Klaassenlaan hebben een compleet andere uitstraling).

- v. Parkeervoorzieningen: Reclamant vreest dat de parkeerdruk door de bouw van het gebouw verder zal toenemen, door de bewoners en de bezoekers van deze woningen. De parkeerdruk is al groot door de aanwezige Brede school. De extra parkeerbehoefte, door de appartementen, dient niet op de openbare ruimte te worden afgewenteld. Reclamant vraagt zich af of er wel voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

Reclamant vraagt zich af hoe de parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd zullen worden, boven of ondergronds en zijn deze openbaar of niet. Indien de parkeerplaatsen langs de erfgrans worden gebouwd dan levert dit veel overlast op, vanwege het zicht daarop vanaf het perceel van reclamant en vanwege het geluid en de uitlaatgassen. Reclamant vraagt zich af of de milieu-inspectie hier überhaupt mee akkoord gaat.

Reclamant vraagt zich af in welke vorm de erfafscheiding tussen de geplande parkeerplaatsen en zijn perceelsgrens zal worden gerealiseerd.

- w. Verdwijnen van bomen: Reclamant is van mening dat door de bouwplannen zal het aanzien van het park De Dennenkamp ingrijpend worden veranderd. Doordat de bebouwing te dicht op de bomen komen te staan zullen er onnodig bomen gekapt te worden. Reeds meerdere malen heeft het groen in De Dennenkamp het onderspit moeten delven. De huidige plannen zullen hier niet ten gunste aan bijdragen. Reclamant geeft aan dat medegedeeld is dat drie bomen gekapt moeten worden. Dit ondermeer omdat twee daarvan ziek zouden zijn. Reclamant ontvangt graag een rapport van een 'bomendokter' waaruit dat blijkt.
- x. Verdwijnen voetpad. Reclamant is van mening dat uit de tekening die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het voetpad in het verlengde van de Wouter Klaassenlaan die overgaat in de Müninghofflaan is verdwenen.
- y. Vermindering waarde woning en privacy: Reclamant geeft aan zijn woning destijds te hebben gekocht vanwege de rust en de mooie parkomgeving. Door de geplande bouw wordt dit verstoord. Het plan maakt ernstige inbreuk op de privacy en zal de verkoopwaarde van zijn woning en die van omwonenden negatief beïnvloeden.

reactie:

- Ad. s. Oud bestemmingsplan: De realisatie van appartementen in het plangebied past inderdaad niet in het voorheen geldende bestemmingsplan. Dat is namelijk ook de reden dat er nu een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke (bouw)kaders vastgelegd. De uiterlijke vormgeving niet. Op dit moment ligt het bestemmingsplan ter inzage niet het bouwplan. De beoordeling van een welstandscommissie is niet aan orde bij een bestemmingsplan. De welstandscommissie beoordeelt alleen een bouwplan.
- Ad. t. Bouwhoogte: Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. b. & c. is beschreven. In het concept bouwplan is gezorgd dat er geen ramen in de gevel nabij de perceelsgrens worden geplaatst. Hiermee wordt de vermindering van privacy op dat onderdeel beperkt.
- Ad. u. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. b. & c. is beschreven.
- Ad. v. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. l. is beschreven. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De parkeernorm ziet daar op toe. De parkeerplaatsen worden bovengronds gerealiseerd. Het is (nu) niet duidelijk of de parkeer-

plaatsen openbaar toegankelijk zullen zijn. Dit is ook nu niet aan de orde bij het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de erfscheiding tussen het perceel van reclamant en de parkeerplaatsen in het plangebied. Dit is iets voor de uitvoering van het plan. De nieuwbouw en de verkeersbewegingen / parkeren voldoet aan de regelgeving voor wat betreft geluid en fijn stof.

- Ad. w. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. d. & e. is beschreven.
- Ad. x. Verdwijnen voetpad: Het bedoelde voetpad verdwijnt niet. Het blijft bestaan. Het is ons niet duidelijk waaruit het verdwijnen van het voetpad zou blijken. Het voetpad heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'verkeer' gekregen.
- Ad. y. Vermindering waarde woning en privacy: Door de nieuwbouw zal de feitelijke situatie inderdaad veranderen. Planologisch is het verschil een stuk kleiner. Maar het kan niet ontkent worden dat de situatie anders zal worden. Wij zijn van mening dat het verschil in belevingswaarde tussen het oude bestemmingsvlak en toegestaan gebruik en het nieuwe niet onevenredig veel nadelen oplevert. Reclamant kan altijd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om toekenning planschadevergoeding op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening indienen. Uit een door ons uitgevoerde planschaderisicoanalyse is echter gebleken dat er geen sprake is van dergelijke schade.

conclusie:

De zienswijze leidt, op basis van Ad. b. & c., tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

zienswijze 21

samenvatting zienswijze

- z. Derde woonlaag / bouwhoogte: Reclamanten hebben meerdere bezwaren tegen de derde woonlaag, zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan Munninghofflaan. Door deze derde woonlaag wordt de privacy in de tuin van reclamanten een stuk minder. Als de bouw zo al plaatsvinden als op de voorgestelde tekeningen, dan zullen de toekomstige bewoners van het meest noordelijke appartement op de derde verdieping vanuit hun ramen en wellicht ook vanaf het balkon zo bovenop de tuin van reclamanten kunnen kijken. Ten tweede is ook het uitzicht vanuit de achtertuin van reclamanten op een appartementencomplex ongewenst. Reclamanten hebben nu een mooie groene aanblik aan de west- en zuidzijde van hun tuin. De bouw van het drielaags gedeelte van het appartementencomplex zal een grote impact hierop hebben. Het is voor reclamanten, door de gebrekkige tekeningen, nu niet goed te beoordelen of ook de privacy in de slaapkamer in gevaar komt.
- aa. Verdwijnen van bomen: De groene zuidkant van hun perceel zal door de voorgestelde bomenkap immens veranderen. In plaats van groen zal dan een appartementencomplex te zien zijn. Reclamanten vinden het vreemd en onwenselijk deze mooie bomen, die dit stukje Oosterbeek zo sieren, te kappen. Helemaal omdat in de afgelopen jaren al meer bomen in dit stuk zijn gekapt. Reclamanten zijn van mening dat hieraan grenzen moet worden gesteld. Herplanten van bomen compenseert dit niet. Reclamanten vrezen een vermindering van het woongenot en de waarde van hun woningen en vragen daarom om een alternatief voor de bouw van de derde bouwlaag van het appartementencomplex. Tevens hopen zij op een alternatief waardoor de bomen niet gekapt hoeven te worden. Op deze manier zal ook een tweelaags gebouw voor reclamanten en hun burens minder zichtbaar zijn.

reactie:

- Ad. z. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. b. & c., Ad. d. & e. en Ad. y. is beschreven. De afstand van het bouwvlak in het bestemmingsplan tot het perceel van reclamanten bedraagt 35 tot 40 meter. Dit is ene grote afstand. Daartussen liggen nog diverse woningen met tuinen. Daarmee zal de privacy en inblik slechts marginaal veranderen. Niettemin zal het wel anders worden dan nu het geval is. Wij zijn van mening dat dit verschil geen onevenredig nadeel oplevert. Verder is in het concept bouwplan gezorgd dat er geen ramen in de noordelijke gevel worden geplaatst. Hiermee wordt de vermindering van privacy op dat onderdeel beperkt.
- Ad. aa. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. b. & c., Ad. d. & e. en Ad. z. is beschreven.

conclusie:

De zienswijze leidt, op basis van Ad. b. & c., tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 6.3.

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het bouwvlak 'wonen' op de verbeelding in het bestemmingsplan bestaat uit twee delen met verschillende bouwhoogtes. Het westelijk deel van het bouwvlak zal op de verbeelding als volgt aangepast worden:

- *de bouwhoogte van het westelijke bouwdeel, van twee bouwlagen, is verlaagd van 7 meter naar 6,5 meter;*
- *de bouwhoogte van het oostelijke bouwdeel, van drie bouwlagen, is verlaagd van 10 meter naar 9,5 meter;*
- *het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, is, gezien vanaf het perceel van Wouter Klaassenlaan 18, circa 0,5 meter naar het zuiden verschoven. De afstand tot die perceelsgrens bedraagt nu 2 meter in het noordoostelijk deel van dat bouwvlak en 2,8 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.*
- *het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, is, gezien vanaf de Wouter Klaassenlaan (straatzijde), circa 0,5 meter naar het oosten verschoven. De afstand tot de perceelsgrens met de stoep langs de Wouter Klaassenlaan bedraagt nu 3 meter in het zuidwestelijk deel van dat bouwvlak en 3,3 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.*

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 3: Natuurwaardenonderzoek