



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer  
9\*

Kenmerk  
158168

Raad d.d.  
23-11-2022

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
11 oktober 2022

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan 'Don  
Boscoweg-Groeneweg 2022' &  
'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-  
Groeneweg'**

### Geadviseerd besluit

#### **Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan**

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' ongewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg' ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

#### **Crisis- en herstelwet**

5. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan.

### Toelichting op beslispunten

Kranen Vastgoed B.V. (Hierna: Kranen) heeft het terrein ten zuiden van de Groeneweg en ten oosten van de rooms katholieke kerk aan de Don Boscoweg in Renkum al lang geleden verlaten. Het terrein was toe aan herontwikkeling, maar de onderhandelingen en planvorming wilden niet vlotten. Ondertussen had Stichting Vivare (hierna: Vivare) de opstallen op de hoek van de Groeneweg en de Don Boscoweg gesloopt waardoor een braakliggend terrein achterbleef. Ten slotte besloot de gemeente de Don Bosco school te verhuizen van de Don Boscoweg naar het gebouw van basisschool De Atlas naast het multifunctioneel centrum Doelum. Hierdoor bleef het pand aan de Don Boscoweg, dat inmiddels incurant en overbodig was geworden, in 2019 achter om in afwachting van een nieuwe bestemming. Inmiddels wordt het pand gebruikt voor tijdelijke opvang van Oekraïners, waarbij het uitgangspunt is dat deze vertrekken op het moment dat het pand beschikbaar moet zijn de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen.

Toen De Bunte Vastgoed B.V. (hierna: De Bunte) het terrein eind 2017 van Kranen kocht, is het proces door hen vlot getrokken. De locatie van het kinderdagverblijf achter de school, eigendom van de rooms katholieke kerk (hierna RKK), is door De Bunte ook aan het plangebied toegevoegd. De Bunte heeft de mogelijkheid onderzocht de vier locaties (De Bunte, RKK, Vivare en gemeente)

als één geheel te kunnen ontwikkelen. Na overeenstemming over een schetsontwerp met bijbehorende globale exploitatie is een intentieovereenkomst tussen de eigenaren gesloten. In deze overeenkomst werden ook 3 omwonenden betrokken die in hun achtertuin een seniorenwoning willen realiseren.

Op 3 november 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaderstelling (ruimtelijke kaders, stedenbouwkundige plan en concept-beeldkwaliteitplan) van de planontwikkeling, zie de bijlage.

## Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de Don Boscoweg en ten zuiden van de Groeneweg in Renkum. Het ligt midden in een bestaande woonwijk en nabij het centrum van het dorp. Direct aansluitend op het plangebied liggen drie percelen van omwonenden die willen “meeliften” met het project. Het plangebied en de percelen van de drie omwonenden zijn weergegeven in de navolgende luchtfoto.



Luchtfoto (kijkrichting naar het zuiden) met plangebied. In rood globaal de 3 percelen van omwonenden

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

2 van 16

## Kaderstelling

Op 3 november 2021 is het onderstaande stedenbouwkundig plan (verkavelingsplan) door u vastgesteld, samen met de ruimtelijke kaders en het concept-beeldkwaliteitplan.



### Afbeelding verkavelingsplan

Onderstaand zijn de ruimtelijke kaders weergegeven van het raadsbesluit van 3 november 2021. Met een rode kleur zijn de voor het bestemmingsplan relevante kaders weergegeven.

## Ruimtelijke kaders

### Wonen

- Het maximaal aantal woningen dat in het project gebouwd wordt is 38. Daarnaast zullen er maximaal 3 woningen gebouwd worden door omwonenden.**
  - 13 rijwoningen, waarvan maximaal 2 rolstoeltoegankelijk (sociale huur)
  - 13 rijwoningen (koop / huur)
  - 6 twee-onder-één-kap seniorenwoningen (koop)
  - 6 twee-onder-één-kap woningen (koop)
  - 3 vrijstaande seniorenwoningen (omwonenden)
- Van de 13 rijwoningen (koop/huur) moeten er ten minste 6
  - in het betaalbare segment (tot de NHG-grens in het jaar van de verkoop) worden gerealiseerd, zoals in de regionale afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal. OF
  - in het segment middeldure huur vallen, zoals omschreven in het woonbeleid, in het jaar van de aanvang van de verhuur.
- Voor de reguliere woningen geldt dat de maximale nokhoogte 11 meter is en de goothoogte 7 meter. Voor de seniorenwoningen geldt dat de maximale nokhoogte 9 meter is en de goothoogte 5 meter.**

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

3 van 16



4. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een bestemmingsplan zal onderzocht worden waar het mogelijk is om de maximale goot- en bouwhoogte die wordt opgenomen in het bestemmingsplan nog iets te verlagen.
5. Seniorenwoningen onderscheiden zich van reguliere woningen doordat het woonoppervlakte op de begane grond is gemaximaliseerd, met een lagere hoogte.

## Verkeer en parkeren

6. De ontsluiting van het plangebied en het wegenpatroon zoals in het stedenbouwkundig plan weergegeven geven voldoende vertrouwen in de toegankelijkheid en verkeersveiligheid in het projectgebied.
7. Het parkeren zoals weergegeven in onderstaande parkeerbalans geeft voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte, ook voor gehandicapten.



8. Er zal gezorgd worden dat het mogelijk is om elektrisch laden van elektrische auto's mogelijk te maken.

## Groen

9. In bijlage 3 is een tweedelig overzicht opgenomen van de bomen in het projectgebied. Per boom is aangegeven of deze gekapt moet worden en om welke reden, of dat deze gehandhaafd kan blijven. Ook is een (korte) lijst met nieuw aan te planten bomen opgenomen. Een en ander is ook in een kaart weergegeven. Deze lijsten en kaart zullen worden aangehouden als leidraad voor het behoud, de kap en de herplant van bomen in het projectgebied.

## Riool en water

10. Het nieuw aan te leggen vuilwater riool moet voldoende gedimensioneerd zijn om de afvoer van de aangesloten woningen en percelen te kunnen garanderen. Daarnaast gaat het hier om een vuilwater riool dat onder vrij verval moet afvoeren naar een ondergelegen rioolstelsel.
11. Er moeten maatregelen getroffen worden waardoor het vallende hemelwater geen overlast bezorgd. Dit gaat zowel over overlast op de eigen percelen en openbare weg als over overlast door afstromen naar naastgelegen percelen of openbare ruimte.

## Duurzaamheid

12. De woningen zullen voldoen aan de BENG eisen. Er zal gekeken worden naar de mogelijkheid om (een deel van de woningen) nul-op-de-meter te realiseren. Hiertoe zullen onder andere zonnepanelen op de daken worden gelegd.
13. De bergingen zullen worden voorzien van groene daken.

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

4 van 16

14. In de koopovereenkomsten en huurovereenkomsten zal opgenomen worden dat de voor- en achtertuinen voor maximaal 50% voorzien mogen worden van gesloten verharding. Dit omdat groen zorgt voor een betere afwatering en minder opwarming van de bebouwde omgeving. Dit kan niet via het bestemmingsplan maar wel privaatrechtelijk geregeld worden.

**p.s.** *In de SOK (samenwerkingsovereenkomst) is punt 12 uitgewerkt / verduidelijkt, namelijk in: De woningen kennen een GPR eindscore (GPR Gebouw en GPR Stedenbouw) van gemiddeld 7.0 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). De ontwikkelaar spant zich in om op elk van de thema's minimaal een 6.0 te scoren. De woningen kennen een gebouw- en energieconcept waardoor de te realiseren woningen nu of in de toekomst energieneutraal kunnen worden.*

## **2. Bestemmingsplan**

Na de kaderstelling door de raad is het stedenbouwkundige plan verder geactualiseerd. Vervolgens is op basis daarvan het concept-beeldkwaliteitplan uitgewerkt tot een ontwerp-beeldkwaliteitplan. Dit stedenbouwkundige plan is samen met de voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijke kaders uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. Deze hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend waarvan één ook een zienswijze betreft op het beeldkwaliteitplan. Nu is het zover om beide besluiten vast te stellen.

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' een bedrijfsbestemming (locatie Kranen) en een maatschappelijke bestemming. De nieuwe ontwikkeling naar een woonwijkje past daar niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke bestemmingsstandaarden de woon-, tuin-, groen- en verkeerbestemming gekregen.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

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

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

### *Datum*

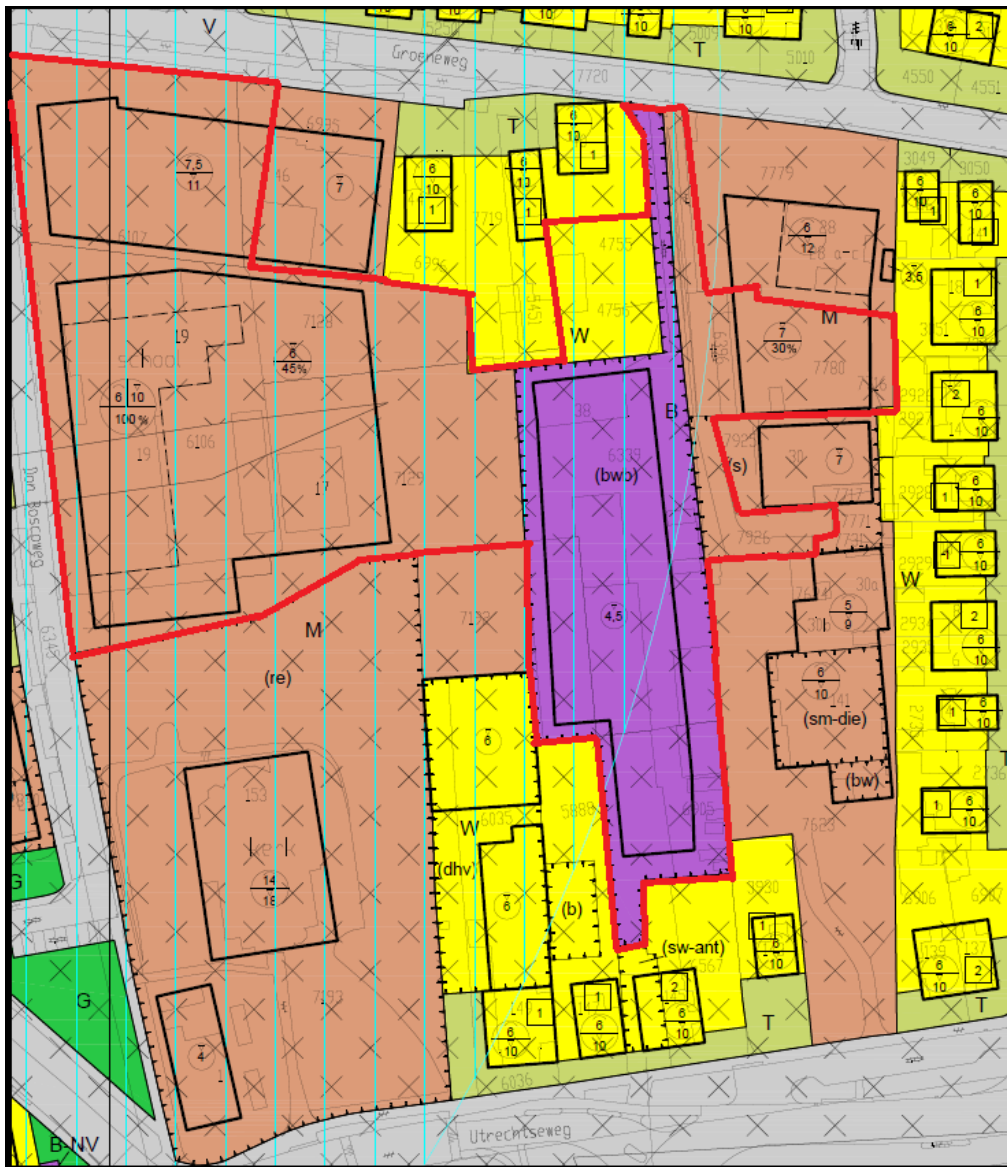
11 oktober 2022

### *Kenmerk*

158168

### *Pagina*

5 van 16



Afbeelding bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' met plangebied nieuwe ontwikkeling (rode lijn)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

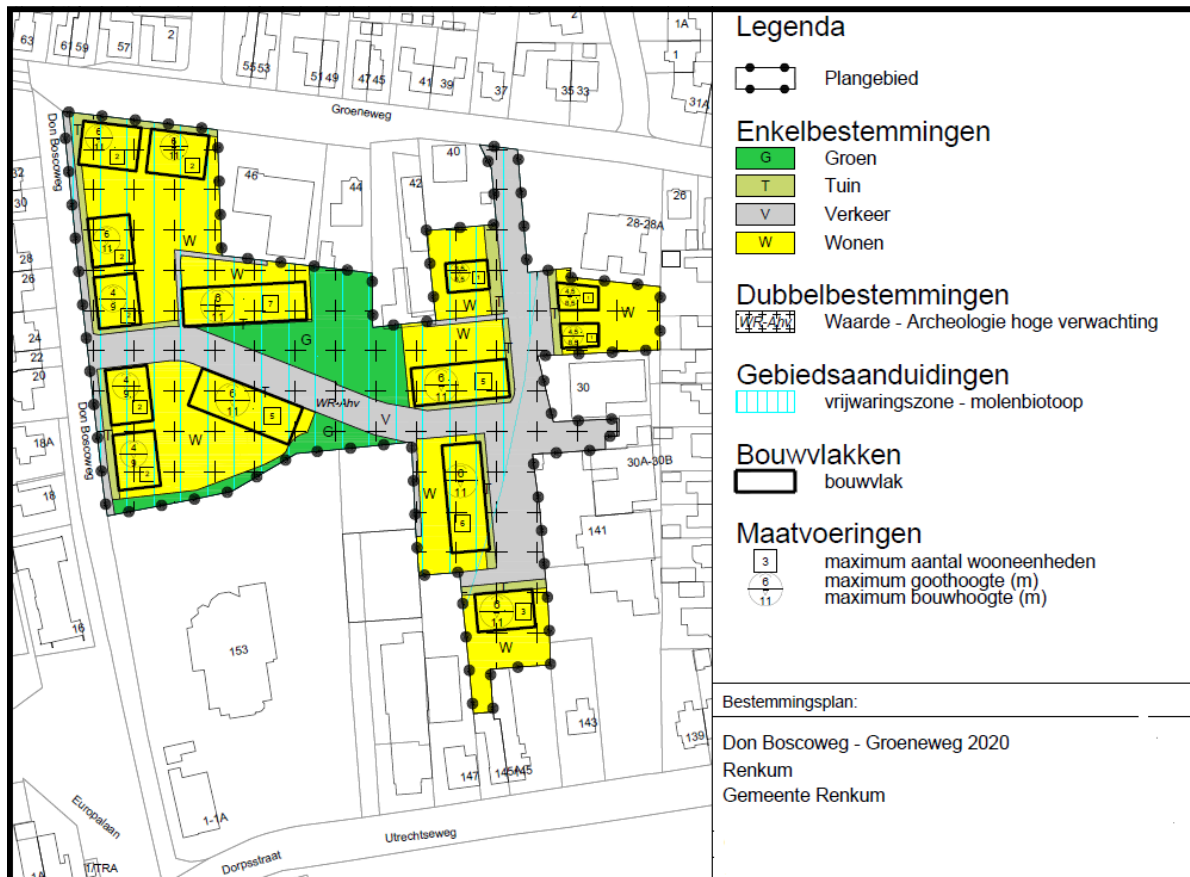
11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

6 van 16



Afbeelding nieuw bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022'.

### 3. Beeldkwaliteitsplan

Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Een beeldkwaliteitplan is een 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Omgevingsvergunningen moeten hier straks aan getoetst worden. Het beeldkwaliteitsplan (met onderstaande impressie daaruit) bevat een uitwerking van de beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria. Er is enerzijds aansluiting gezocht op de brede variatie aan woningen rondom het plangebied. Anderzijds is er geprobeerd toch eenheid in het nieuwe wijkje te creëren. Hierin zijn de mondelinge adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

7 van 16

**Beeldkwaliteit architectuur**  
BINNENGEBIED

**Nieuwbouw binnengebied**  
De nieuwbouw van het binnengebied bestaat uit 5 blokken rijwoningen variërend in lengte. Het binnengebied krijgt een eigen identiteit. De hoofdvorm is 2 lagen met kap. De blokken in het binnengebied krijgen een rustig en samenhangend familiair karakter qua architectuur en hebben geen grote opvallende accenten.

**Nieuwbouw particuliere woningen**  
De drie particuliere woningen gelegen in het binnengebied zullen ontworpen worden passend bij de omgeving waarbij gevel en dak worden uitgevoerd met natuurlijke materialen in aardse tinten.



**ARCHITECTUUR**

De bebouwing wordt uitgewerkt in een dorpse moderne ambachtelijke architectuur die aansluiting zoekt met zijn omgeving en een duidelijke onderlinge relatie heeft (familie). De gebouwvorm mag klassiek gelijnd zijn, maar met een moderne invulling van gevels. De ambachtelijke uitstraling komt naar voren in materiaalgebruik en detaillering. Aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en gebouwde erf scheidingen worden mee ontworpen in de stijl van de nieuwbouw. Optionele of eventueel later toe te voegen dakkapellen grenzend aan de openbare ruimte hebben een maximale breedte van 1,8 m.

**UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW BINNENGEBIED**

- De woonblokken hebben een goothoogte die kan variëren tussen de 5,0 en 6,0 m+ Peil.
- 2 lagen met kap.
- Er worden hoofdzakelijk langskappen toegepast in het gebied. (projectmatige woningbouw)
- Er worden geen wolfseinden toegepast.
- De dakhelling is minimaal 45 graden.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Garages, optionele uitbouwen en dakkapellen worden mee ontworpen.

Afbeelding: deel uit beeldkwaliteitplan (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

### Wet geluidhinder

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door wegverkeer op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Dit is op zichzelf niet problematisch voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de praktijk geldt het namelijk voor heel veel woningen in de gemeente, waaronder de bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie. Echter, uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een maximale geluidswaarde op de gevel(s) van een aantal woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB moet worden vastgesteld vanuit de rijksweg N225 en Groeneweg. De voorkeurswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder (Wgh)). Het gaat, zie de navolgende afbeelding, om:

- 55 dB voor de vier woningen (nummers 1-4) aan de Groeneweg (vanwege de Groeneweg);
- 49 dB voor 1 woning (nummers 29 en 35) vanwege de N225;
- 52 dB voor 3 woningen (nummers 36-37, 38) vanwege de N225.



### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

8 van 16



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

Op grond van artikel 83 Wgh in combinatie met artikel 110a Wgh is het college bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen tot maximaal 58 dB(A) voor wegverkeer. De voorgestelde hogere waarde valt hier ruimschoots binnen. Het college heeft deze vast hogere waarden inmiddels vastgesteld.

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

## Beoogd effect

### 2. Bestemmingsplan

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

### 3. Beeldkwaliteitplan

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

## Kader

### 2. Bestemmingsplan

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

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

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

### 3. Beeldkwaliteitplan

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

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

*Datum*

11 oktober 2022

*Kenmerk*

158168

*Pagina*

9 van 16

## Argumenten

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

### 1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er daarover twee zienswijzen ingediend. De ene door Biljartcentrum Renkum die tegen het plangebied ligt en de andere door de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen. De eerste zienswijze vraagt (kort samengevat) aandacht voor hun bedrijfsvoering in relatie tot de nieuwe woonontwikkeling. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze van de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen geeft samengevat het volgende aan. De vereniging ziet problemen vanwege de ligging van het plan binnen 500 meter van Smurfit Kappa Parenco (hierna: 'Parenco'). De vereniging is van mening dat door het vaststellen van het bestemmingsplan een onverantwoord besluit genomen wordt. Het volgende worden aspecten worden hierbij naar voren gebracht.

Het rapport van de GGD van juli 2021 omtrent geurhinder: Er wordt gesteld dat uit het rapport blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter vanaf Parenco gezondheidskundig onwenselijke geurhinder is en er als gevolg van dit plan minstens 123 mensen meer aan worden blootgesteld. Er wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan de akoestische overlast / geluidhinder, die bewoners van de huidige bebouwing rondom het bouwvlak ervaren van Parenco. Er wordt in het bestemmingsplan met betrekking tot milieuzonering uitgegaan van de huidige vergunning van Parenco, terwijl er inmiddels aan een revisievergunning aanvraag, inclusief MER, wordt gewerkt door Parenco. De luchtkwaliteit van het plangebied staat onder druk door de aanwezigheid van de fabriek en de verkeersbewegingen die daarvoor nodig zijn.

In feite vraagt de vereniging aandacht voor de (ervaren) (milieu)hinder van Parenco via het voorliggende bestemmingsplan. De vereniging **lijkt is** van mening dat, zolang de (ervaren) (milieu)hinder van Parenco nog niet is opgelost dat er geen nieuwe woningen gebouwd moeten worden binnen een straal van 500 meter rondom Parenco.

Inhoudelijk kan vermeld worden dat de planlocatie van Don Boscoweg-Groeneweg buiten / op ruime afstand ligt van Parenco en voldoet aan alle geldende geluid, geur, stof-normen / -afstanden. Parenco vormt geen (wettelijke) hinderbeperking voor de nieuwe woningontwikkeling. Het geurrapport van de GGD heeft geen juridische status voor ruimtelijke plannen en is derhalve niet relevant voor onderhavige bestemmingsplan. **Overigens is het onduidelijk waar de door de vereniging genoemde hinderafstand van 500 meter vandaan komt / aan gerelateerd is.** Dat neemt overigens niet weg dat de gemeente Renkum alert is voor mogelijke gezondheidsgevolgen en de resultaten van het rapport serieus neemt en samen met de Provincie, de ODRA, Parenco en de GGD gesprekken voert om hiervoor maatregelen / oplossingen te vinden om o.a. de (ervaren) geurhinder te verminderen.

Dit betekent dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Hier wordt dan ook naar verwezen.

### 2. Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

In het bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' hebben de woningen, conform de gemeentelijke systematiek de bestemming 'Wonen' gekregen, met een relatief strak bouwvlak om de geplande woningen heen. De voortuinen (waar geen gebouwen en hoge erfscheidingen zijn toegestaan) hebben de bestemming 'Tuin' gekregen.

#### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

10 van 16

Per bouwvlak het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak aangegeven. In het totaal zijn er daarmee maximaal 41 woningen toegestaan (kader 1, uit de vastgestelde kaderstelling).

De zes voor senioren geschikte woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter gekregen (kader 3, 4 en 5).

De drie particuliere woningen hebben een maximale goothoogte van 4,5 en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter gekregen (kaders 3, 4, 5).

De verkeersstructuur, achterpaden en de openbare parkeerplaatsen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen (kader 6 en 7). Het groene middengebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

Zoals hiervoor bij A.1. vermeld leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve aanpassingen. Daarmee kan het bestemmingsplan 'ongewijzigd' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld worden.

### **3. Beeldkwaliteitplan**

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

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

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

U heeft met de vaststelling van de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan op 3 november 2021 ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is de verdere uitwerking van die versie, naar aanleiding de uitwerking van het voorlopig ontwerp-inrichtingsplan.

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan heeft ter inzage gelegen. In die periode is ook één zienswijze, door de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen, ingediend over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. De vereniging heeft in de brief met de zienswijze over het bestemmingsplan in de koptekst en aanhef van de zienswijze aangegeven dat de zienswijze zich richt op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan. Maar inhoudelijk wordt in de zienswijze geen enkele reactie / argument genoemd over het beeldkwaliteitplan (slechts over bestemmingsplan gerelateerde zaken). Daarmee wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze over het bestemmingsplan gedeelte en leidt de zienswijze over het beeldkwaliteitplan niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

### **4. Geen exploitatieplan**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

*Datum*

11 oktober 2022

*Kenmerk*

158168

*Pagina*

11 van 16

van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Over de kosten zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt / opgesteld. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen. Maar dat besluit moet u wel zelf nemen.

## **5. Crisis- en herstelwet**

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat: *'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'* waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Crisis- en herstelwet (artikel 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet).

Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere:

- een aanzienlijk kortere proceduretijd wanneer beroep bij de Raad van State wordt ingesteld. De Raad van State zou dan in principe binnen 6 maanden (in plaats van 12 maanden) moeten besluiten op een eventueel ingediend beroep over het bestemmingsplan. Daardoor kan het bestemmingsplan sneller onherroepelijk worden;
- ook betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Hierdoor is het dus niet mogelijk om binnen de beroepstermijn van zes weken na het vaststellen van het bestemmingsplan een 'pro forma' beroep in te dienen en later de gronden van het beroep aan te vullen.

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit vast te stellen bestemmingsplan kan, indien beroep wordt ingesteld, deze procedurele tijdwinst geboekt worden. In de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Als er geen beroep wordt ingesteld verandert er niets. Dan is het bestemmingsplan onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn.

## Kantttekeningen

Geen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) de kaders en de 'verkavelingsplan en concept-beeldkwaliteitplan' die de gemeenteraad op 3 november 2021 heeft vastgesteld. De zienswijzen geven geen aanleiding de besluiten niet vast te stellen.

## Draagvlak

### Voorafgaand

Op basis van het schetsontwerp zijn, conform de afspraken die in de intentieovereenkomst zijn opgenomen, een stedenbouwkundig plan en concept beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van de input van:

### *Omwonenden en belanghebbenden*

Er is een informatiebijeenkomst gehouden op 20 november 2019 om het schetsontwerp aan de omwonenden en belanghebbenden voor te leggen. Hier kwamen zo'n 150 omwonenden en

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

*Datum*

11 oktober 2022

*Kenmerk*

158168

*Pagina*

12 van 16



belanghebbenden een kijkje nemen. 24 van hen heeft een reactieformulier ingevuld. Ook heeft De Bunte met meerdere direct omwonenden goed contact onderhouden. Over het schetsontwerp was men zeer positief.

## **Reactieformulieren** ~~De senioren en raadsleden die zich voor hun belangen inzetten~~

Een groot deel van de reactieformulieren werd ingevuld door senioren inwoners van het dorp Renkum. Zij gaven aan graag op in het plangebied te willen wonen, met vaak nog een voorkeur voor een of andere woonvorm. Later zijn er door de toenmalige fractie van PRD raadvragen gesteld over het aantal seniorenwoningen in dit plangebied op 16 januari 2020 en 29 april 2021. Deze input heeft geleid tot het omvormen van 6 reguliere twee-onder-een-kap woningen naar 6 seniorenwoningen (woningen met een groter woonoppervlak op de begane grond en een lagere hoogte).

## *De geïnteresseerden die zich bij de ontwikkelaar meldden op hun internetsite*

Andersom werd de ontwikkelaar via internet weer vaker benaderd door jongeren die graag in het dorp wilde blijven wonen of er wilden terugkeren. De Bunte heeft een geïnteresseerdenlijst aangelegd van 208 gezinnen in augustus 2021.

## *De drie omwonenden die meeliften in het project.*

Drie omwonenden hebben begin 2020 aangegeven mee te willen liften op het project. Alle drie willen zij hun kavel opsplitsen om aan de zijde van het project een seniorenwoning te bouwen. Zowel het opsplitsen van kavels als het toevoegen van seniorenwoningen is beleidsmatig wenselijk.

## *De diverse ruimtelijke onderzoeken*

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn al diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen.

## *De diverse beleidsdisciplines*

Juist omdat dit project een inbreiding in een bestaand woongebied betreft, is er erg veel gepuzzeld om een stedenbouwkundig plan te maken waar alle beleidsdisciplines zich in kunnen vinden en waar zij meerwaarde in zien. Het gaat hier om de disciplines wonen, verkeer & parkeren, groen, riool & water en duurzaamheid.

## *De Woon Advies Commissie (WAC)*

Juist omdat het zo'n puzzel was is de WAC vroegtijdig bij het proces betrokken. Zij hebben twee maal advies gegeven, op 5 april 2020 en 18 november 2020.

## *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)*

De CRK is, toen het stedenbouwkundig plan en het inmiddels ook opgestelde concept beeldkwaliteitsplan al globaal af waren, om advies gevraagd. Hun adviezen zijn nog meegenomen, waarna de plannen af gemaakt zijn.

## *RKK, Vivare*

De Bunte heeft de plannen als vanzelfsprekend met Vivare en RKK afgestemd.

Daarmee lijkt er behoorlijk wat aan draagvlak gedaan.

## *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

*Datum*

11 oktober 2022

*Kenmerk*

158168

*Pagina*

13 van 16

## Zienswijzen

Dat er veel aan communicatie/informatie/draagvlak is gedaan lijkt te kloppen aangezien er twee zienswijzen zijn ingediend. Waarvan 'slechts' één door een omwonende en één uit een andere hoek komt namelijk door de vereniging 'Vijf Dorpen in 't groen'.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de ontwikkelaar een gesprek gehad met het biljartcentrum. Ook de gemeente heeft een gesprek gevoerd met de eigenaren. Door dat gesprek zijn zaken verhelderd en lijkt aan beide zijden meer begrip te zijn gekomen.

Met de vereniging is telefonisch gesproken. Die zitten er toch strakker in en lijken verder te willen procederen. De vereniging lijkt met de zienswijze dit bestemmingsplan te gebruiken om de gemeente onder druk te zetten dat de gemeente weer druk zet op de gesprekken met Parenco over maatregelen voor beperking van de in (delen) van het dorp (ervaren) milieuhinder van Parenco.

## Aanpak/Uitvoering

### 1. Zienswijzen

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

### 2. Bestemmingsplan

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

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

### 3. Beeldkwaliteitplan

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

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

### 5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. De Raad van State moet in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Er gelden ook andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden vermeld en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd.

In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit wordt ook aan de indieners van een zienswijze bekend gemaakt in de brief als reactie op de zienswijzen.

## *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

*Datum*

11 oktober 2022

*Kenmerk*

158168

*Pagina*

14 van 16

## Communicatie

De indieners van de zienswijzen hebben de conceptreactie op de zienswijzen toegezonden gekregen na het besluit van het college. In die brief is ook de procedure tot vaststelling aangegeven en de mogelijkheden tot inspraak bij de vergadering(en) van de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure (ook met uitleg over de Crisis- en herstelwet) die daarop volgt.

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

## Financiële consequenties

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

## Juridische consequenties

### 2.&3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

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

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Overigens heeft u al op 3 november 2021 in principe ingestemd met het conceptontwerp-beeldkwaliteitplan. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 11 oktober 2022 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

### 5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. Hierdoor dient de indiener van een beroep alle beroepsgronden direct in het beroepschrift vermelden (een pro-forma beroep is dus niet mogelijk) kunnen en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Om dit besluit in werking te laten treden dient in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

## WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

### *Datum*

11 oktober 2022

### *Kenmerk*

158168

### *Pagina*

15 van 16

## Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

## Duurzaamheid

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

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van de op 3 november 2021 door de gemeenteraad vastgestelde kaders en bijbehorende verkavelingsplan en concept-beeldkwaliteitplan. Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders en zijn er eigenlijk geen reële alternatieven. Ook de zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan niet dan wel aangepast vast te stellen. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt.

## Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Don Boscoweg / Groeneweg Renkum (23 augustus 2021).
2. Bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Raadsvoorstel vastgestelde Kaderstelling Don Boscoweg - Groeneweg; 3 november 2021;
4. Besluit: vaststellen hogere grenswaarde geluid nieuwe woningen aan de Don Boscoweg - Groeneweg te Renkum (11 oktober 2022, 158168).

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Don Boscoweg-Groeneweg 2022' & 'Beeldkwaliteitplan Don Boscoweg-Groeneweg'

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

16 van 16