



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
5

Kenmerk
163759

Raad d.d.
24-04-2023

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers
A. (Arjen) Ruiter

Datum
14 maart 2023

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Stationsweg 4, 2023' &
beeldkwaliteitplan Stationsweg 4**

Geadviseerd besluit

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' gewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Stationsweg 4' ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 4 te Oosterbeek. Op de locatie is sinds lange tijd een grondgebonden woning aanwezig. Aangezien de woning niet meer voldoet aan de huidige eisen, is de initiatiefnemer voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementencomplex met acht appartementen te realiseren en parkeren op eigen terrein.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 4 in Oosterbeek, ten noordwesten van het centrum van Oosterbeek. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door kantoren. In de omgeving liggen ook diverse woningen. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Oosterbeek, sectie C, nummer 6406.



Afbeelding: foto bestaande pand aan de Stationsweg 4



Afbeelding: Luchtfoto van de ontwikkellocatie (rood omlijnd) en de omgeving



Afbeelding: 3D luchtfoto / vogelview (voorjaar 2021). Het gebouw met de rode daken is Stationsweg 4. Kijkrichting naar het westen (bron: GeoOblik; Slagboom en Peeters).

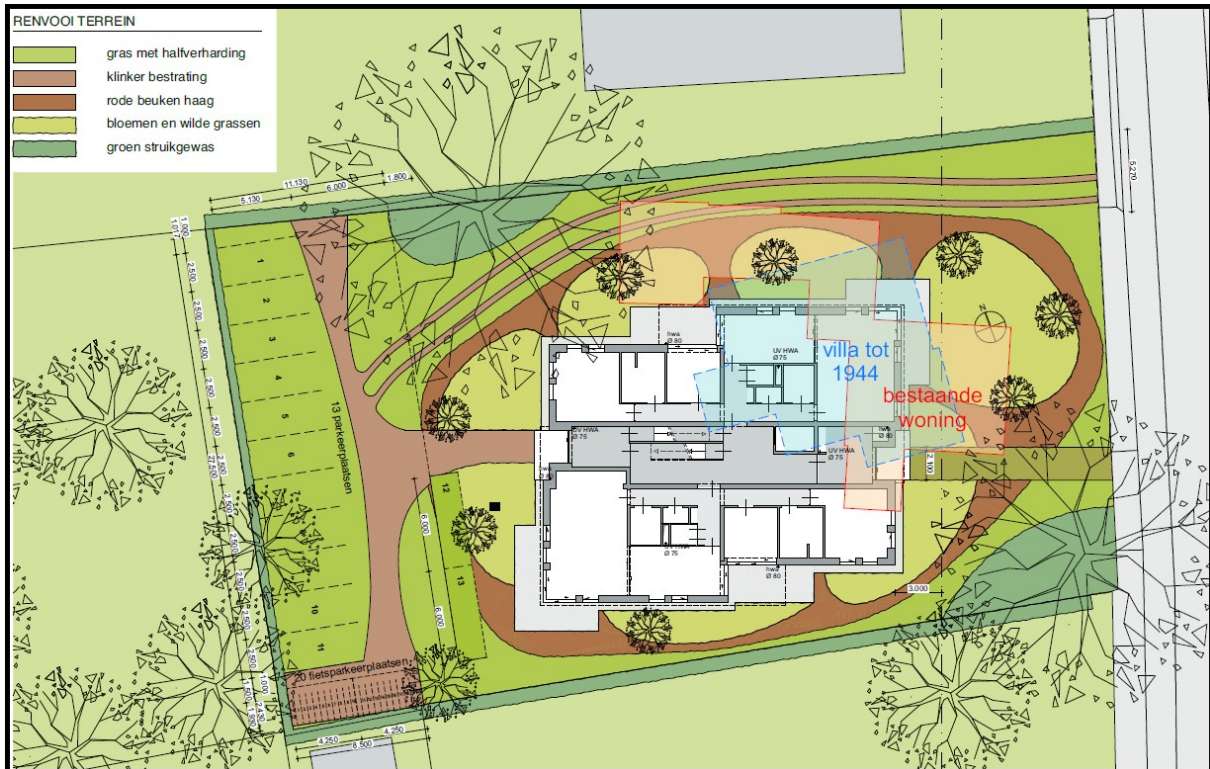
Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

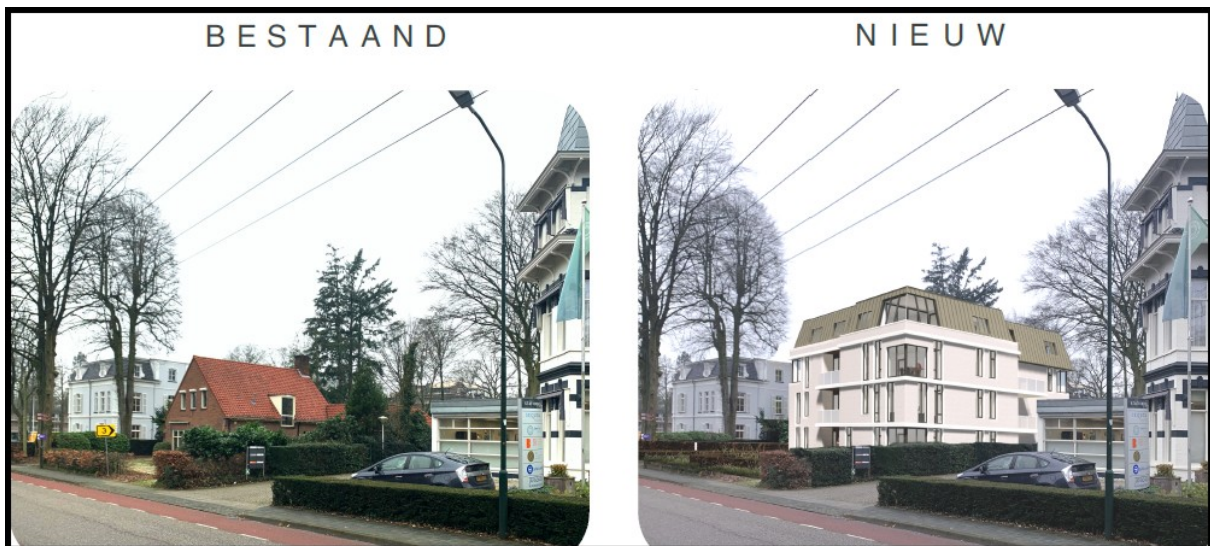
Datum
14 maart 2023

Kenmerk
163759

Pagina
2 van 14



Afbeelding: schets inrichtingsplan / plattegrond van woongebouw met parkeren (met daarin de situatie van de bestaande woning in beige/oranje en in lichtblauw de woning die hier stond tot 1944)



Afbeelding: bestaande situatie (links) en projectie schets nieuwe situatie (rechts) (bron Strategie architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

3 van 14



Afbeelding: sfeerimpressie nieuwbouw (bron: Strategie Architecten)



Afbeelding: sfeerimpressie nieuwbouw in vogelvlucht (bron: Strategie Architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

4 van 14

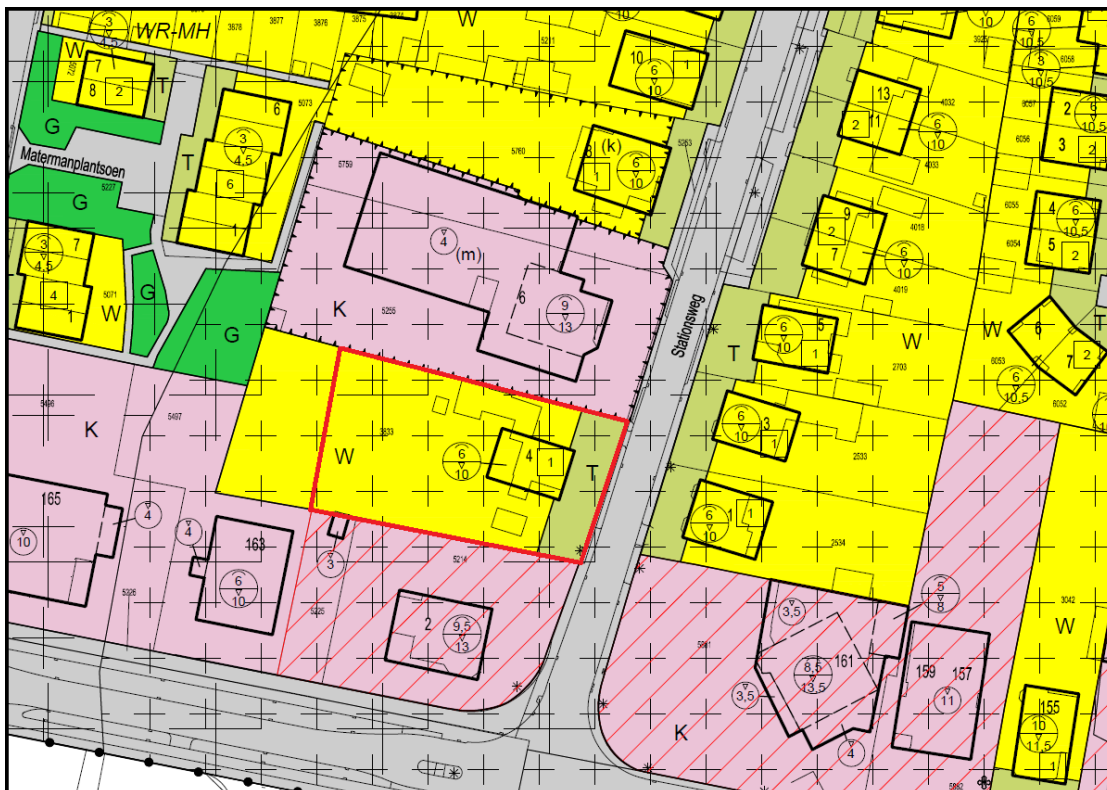
2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' herzielt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is in het plangebied een bouwvlak opgenomen waar maximaal één wooneenheid is toegestaan. Hierbinnen is een gebouw toegestaan met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen toegestaan.

Het nieuwe plan gaat uit van een nieuw woongebouw met vier bouwlagen en acht appartementen. Het woongebouw komt verder van de Stationsweg af te liggen dan de huidige woning. Het gebouw zal iets hoger dan 12 meter worden. De goothoogte zal daardoor ook hoger zijn dan de huidige toegestane goothoogte. Daarnaast komt een deel van het nieuwe gebouw buiten het huidige bouwvlak te liggen. Tevens komen er acht wooneenheden in het gebouw, waar er nu één is toegestaan. Hierdoor past het nieuwe plan niet in het geldende bestemmingsplan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' opgesteld.

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 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

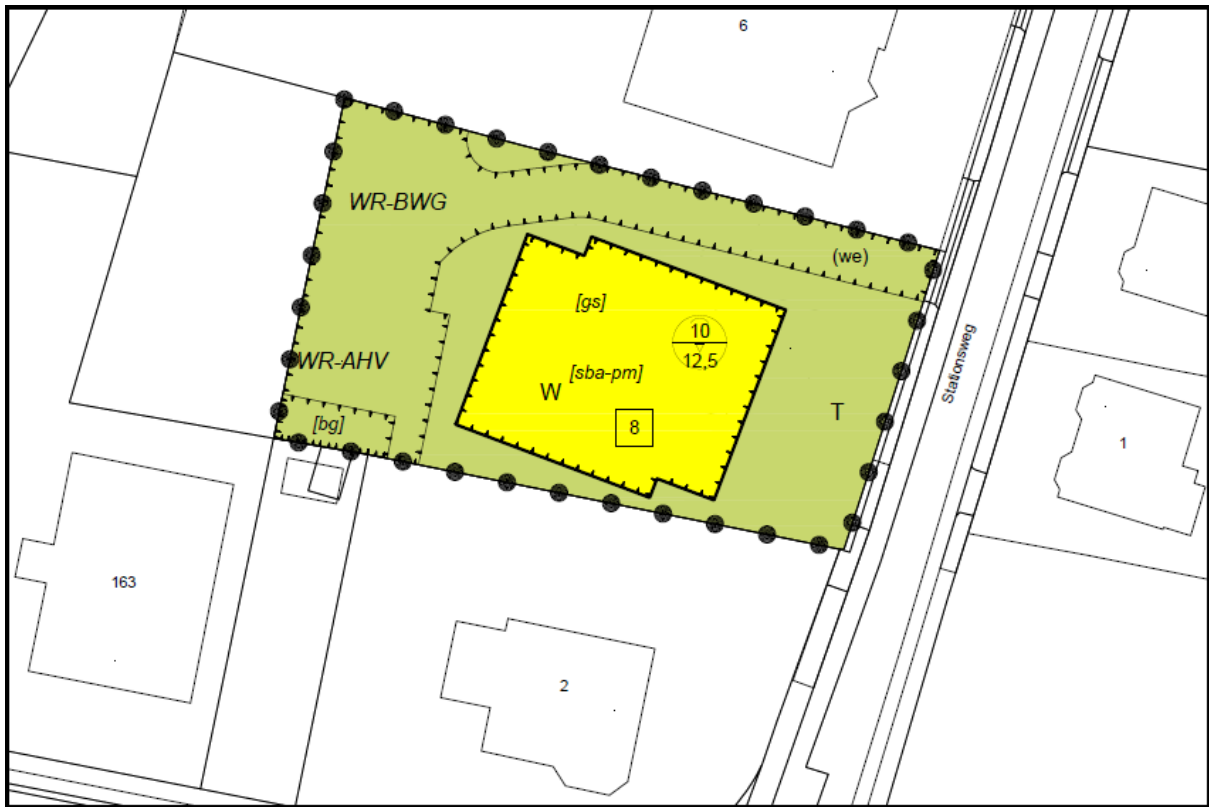
Kenmerk

163759

Pagina

5 van 14

Afbeelding: bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014', met in rood de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan



Afbeelding nieuw bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023'.

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 ontwerp-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 (gestapelde) woningen rondom het plangebied. Anderzijds is er geprobeerd toch eenheid en variatie in het project te creëren. Hierin zijn de (mondelijke) adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

6 van 14



Afbeelding: uitsnede uit ontwerp-‘Beeldkwaliteitplan Stationsweg 4’ (bron: ‘Strategie 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. Het college is bevoegd om een besluit te nemen en een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Op 14 maart 2023 heeft het college dat besluit genomen. Tegen het ontwerpbesluit was één zienswijze ingediend welke niet tot aanpassing van het besluit heeft geleid.

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

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid *binnen* de woningen 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 hieraan te voldoen. Door het vaststellen van een besluit hogere grenswaarde geluid kunnen bij een aanvraag omgevingsvergunning de benodigde geluidisolatie-eisen van de gevels van de nieuwbouw gesteld worden.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

7 van 14

Beoogd effect

2. Bestemmingsplan

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

3. Beeldkwaliteitplan

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

Kader

2. Bestemmingsplan

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

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 de nieuwbouw en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

Argumenten

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

1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De ene, ingediend door iemand uit Renkum, was eigenlijk meer een vraag om aandacht voor geluidhinder in het algemeen. Maar omdat die ook verwees naar het plan voor Stationsweg 4 en in de periode dat het bestemmingsplan en het bijbehorende besluit hogere grenswaarde geluid ter inzage lagen, is deze als zienswijze opgevat over het besluit hogere grenswaarde geluid. Die zienswijze heeft dus geen betrekking op het bestemmingsplan en leidt niet tot aanpassing van het besluit hogere grenswaarde geluid. Het college heeft op 14 maart 2023 het besluit hogere grenswaarde geluid vastgesteld.

De andere zienswijze is ingediend door een omwonende en gaat over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Die zienswijze bevat echter geen inhoudelijke argumenten over het beeldkwaliteitplan, wel over het bestemmingsplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

De zienswijze wil het bestemmingsplan erg beperken om zo elke vorm van flexibiliteit er uit te halen. De zienswijze bevat een paar goede punten om aan te passen / te verduidelijken. Maar een heel aantal punten kunnen niet worden aangepast omdat het bouwplan dan niet meer realiseerbaar is / dan wel dat de gevraagde aanpassingen te ver gaan.

Bij het kopje 'Draagvlak' wordt nog iets meer beschreven over die zienswijzen.

De ingediende zienswijze leidt (samengevat) tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- ÿ de maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw wordt verlaagd van 13 meter naar 12,5 meter.
- ÿ In het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' wordt een aanduiding voor peilmeetvlak opgenomen. In de regels wordt bij het begrip 'peil' het volgende opgenomen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.)'*. Zie ook de ambtshalve wijziging over het begrip 'peil'.
- ÿ in artikel 2.12 (Wijze van meten; 'algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk') is nu expliciet opgenomen dat ook zonnepanelen vallen onder 'ondergeschikte bouwdelen' die tot 1 meter overschrijding van o.a. de toegestane bouwhoogte zijn toegestaan.
- ÿ de afwijkingen (afwijkingen gebaseerd op artikel 4.2.2 'gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak) zoals genoemd bij artikel 4.4.1 (Wonen) onder e, f, en g zijn weggehaald (zie ook de ambtshalve wijziging).

Ook zijn er nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (soms in samenhang met de ingediende zienswijze):

- ÿ Het onderzoek naar stikstof is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Aeriupdate van januari 2023. Deze nieuwe berekening, die niet leidt tot een andere conclusie, vervangt de eerder opgenomen Aeriuberekening die als Bijlage 6 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- ÿ Doordat de Aeriuberekening is geactualiseerd is deze actualisatie ook verwerkt in de- p dat punt geactualiseerde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling'. Deze nieuwe meldnotitie vervangt de eerder opgenomen notitie die als Bijlage 1 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- ÿ De redactie van artikel 2.2 (wijze van meten) is iets aangepast waardoor het nu duidelijker is dat alleen schoorstenen en antennes tot maximaal 5 meter hoogte op een gebouw niet meetellen voor de maximale bouwhoogte.
- ÿ Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan nog een regeling stond (artikel 4.2.2) voor het toestaan van (bij)gebouwen buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Echter in het bestemmingsplan is er geen gebied met een woonbestemming buiten het bouwvlak. Daarmee is het hele artikel 4.2.2 ('gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak') onnodig opgenomen in het bestemmingsplan. Daardoor is artikel (4.2.2) nu weggehaald uit het bestemmingsplan. Doordat dit artikel is vervallen, vervallen de bijbehorende afwijkingenregelingen van artikel 4.4.1 onder d, e en f. Deze artikelen met afwijkingen zouden al vervallen op basis van de ingediende zienswijze. Zie hiervoor de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze. Door het weghalen van deze artikelen vernummen de daaropvolgende artikelen.
- ÿ Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan het begrip 'peil' niet is gedefinieerd / opgenomen bij de begrippen. Terwijl dit standaard in elk bestemmingsplan is opgenomen met dezelfde bepaling. Dit is nu alsnog opgenomen bij de begrippen. Samen met de zienswijze over het vastleggen van een peilhoogte is dit nu (samengevat) als volgt opgenomen in artikel 1 (Begrippen) van de regels van het bestemmingsplan:

Peil:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

9 van 14

b. *in andere gevallen:*

1. (...);
2. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
ÿ de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. (...);*
3. (..)

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 gewijzigd vaststellen

Algemeen:

Om de bestaande woning te vervangen door een appartementengebouw van vier bouwlagen met parkeren op eigen terrein moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Dit bestemmingsplan moet dan eerst in ontwerp ter inzage worden gelegd om vervolgens door u te worden vastgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan, 'Stationsweg 4, 2023' wordt de realisatie van het woongebouw met 8 woningen met parkeren op eigen terrein (aan de westzijde) mogelijk gemaakt. Het woongebouw krijgt de bestemming 'Wonen' met een eigen bouwvlak. Daarbinnen is een woongebouw in de vorm van gestapelde woningen toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven dat hier een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van, na aanpassing naar aanleiding van de zienswijze, 12,5 is toegestaan. In het bouwvlak zijn maximaal 8 wooneenheden toegestaan.

Rondom het woongebouw is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hierbinnen is alleen het gebruik als tuin toegestaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de appartementen op de aangrenzende woonbestemming. Met de aanduiding 'weg' is de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen op eigen terrein aangegeven. Met de aanduiding 'bijgebouwen' is de locatie aangegeven waar een overkapping / fietsenstalling / bijgebouw is toegestaan.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. De regels zijn daar waar nodig wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie. Zoals hiervoor bij A.1. vermeld zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Beeldkwaliteitplan gewijzigd vaststellen

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

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.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het concept-beeldkwaliteitplan beoordeeld en hierover positief geadviseerd.

De ingediende zienswijze bevat geen inhoudelijke argumenten over het beeldkwaliteitplan. Daarom leidt die zienswijze op dat punt ook niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan en wordt geadviseerd om het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen.

4. Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Over de kosten zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt / opgesteld.

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

Kanttekeningen

Geen ruimtelijke. Via een raadsbrief op 8 maart 2022 is aangegeven dat nog onduidelijk is of hiervoor een kaderstelling nodig is en dat wellicht direct doorgeschakeld wordt naar het opstellen en aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en opstellen bestemmingsplan. De achtergrond dit project reeds een lange voorgeschiedenis kent, het proces al een tijdje loopt (ook al een tijd op de LTA staat) en daarmee tot op zekere mate bekend is bij de politiek. Maar ook omdat het hier gaat om een woningbouwproject waardoor we deze snel gestart en gerealiseerd willen hebben. Met het overslaan van de kaderstelling kan tijdswinst geboekt kan worden, ook met het ook op de te volgen procedure (bestemmingsplan) in verband met de komst van de Omgevingswet. Opgemerkt kan worden dat de gemeenteraad in juni 2022 de nieuwe RO-processen heeft vastgesteld waarin de kaderstelling, zoals we die voorheen kenden, in principe vervallen is. Daarom heeft er vooraf geen kaderstelling plaatsgevonden.

In de motie 'Woningmix bouwplannen' van 29 september 2021 staat dat 'om bij de in de Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023 van 31 maart 2021 vastgelegde "50% van de nieuwbouw van nieuwe plannen moet worden gerealiseerd in de betaalbare categorie" vast te leggen dat daarbij in de gemeente Renkum geldt dat zeker ten minste de helft van die woningen wordt gerealiseerd in de vorm van sociale woningbouw'.

De ontwikkeling van dit project al ver voor de september 2021 is gestart. Door de tegemoetkoming aan de eisen en wensen van omwonenden en gemeente is het woningaantal drastisch geslonken (van 20 naar 8). Dit heeft echter als resultaat dat, om toch een goede businesscase over te houden, de v.o.n. prijs van de woningen hoger ligt dan in eerste instantie de bedoeling was en de woningen dus in het 'dure segment' terechtkomen. In het plan zitten dus geen woningen in de betaalbare categorie (tot € 355.000,-). In de regio is een ondergrens van 10 woningen afgesproken voor plannen die moeten voldoen aan '50% betaalbaar'. Met 8 woningen valt dit plan buiten deze afspraken.

Om toch een bijdrage te kunnen leveren aan de doorstroming binnen het woningaanbod in de gemeente Renkum is een, met de initiatiefnemer afgesproken, inspanningsverplichting in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgenomen m.b.t. het verlenen van 'voorrang' voor inwoners uit Oosterbeek/gemeente Renkum.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Draagvlak

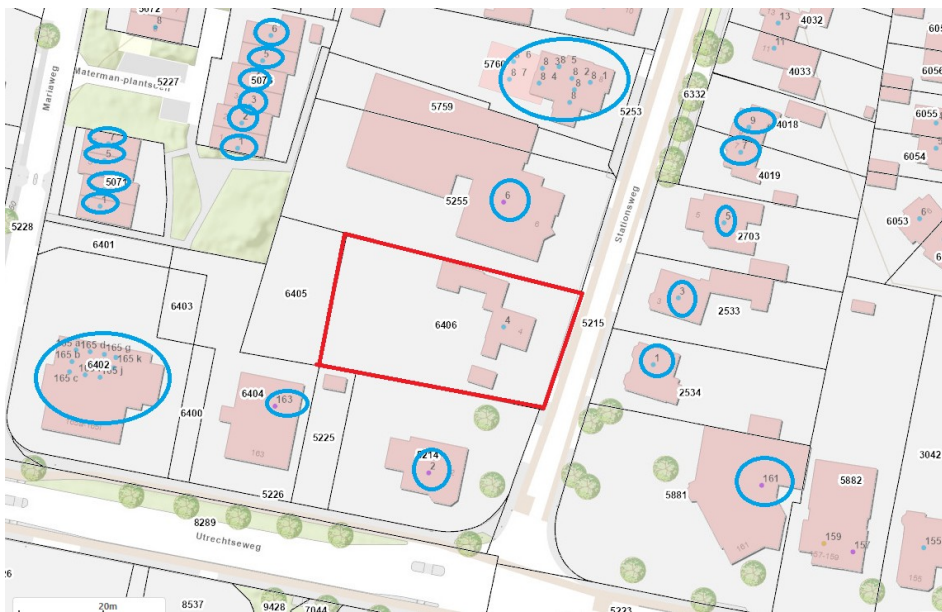
Voorafgaand

Op 1 juni 2022 heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd om de omwonenden te informeren over het concept-plan van 8 appartementen in het dure segment. Dit plan is het resultaat van een jarenlang overleg met de buurt en de gemeente. In eerste instantie waren 20 woningen gepland in het betaalbare/middeldure segment. Dit viel niet goed in de buurt en ook vanuit de gemeente werden knelpunten gesignaleerd (o.a. parkeren, ontsluiting en kap van beeldbepalende beuken). De initiatiefnemer heeft het plan dusdanig aangepast (o.a. terug naar 8 woningen) dat de knelpunten zijn opgelost en het erop lijkt dat de omwonenden in kunnen stemmen met het plan.

Dit is opgenomen in het inspraaklogboek die als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen.

Tijdens procedure:

Vlak voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden een brief ontvangen waarin zij zijn geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure en waarin uitleg is gegeven over de plannen die ter inzage lagen. Hierna staat een afbeelding van de adressen die de brief hebben ontvangen.



Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer nog een informatieavond gehouden (20 december 2022).

Daarmee is er behoorlijk wat aan draagvlak / informatievoorziening gedaan.

Over het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Een van iemand uit Renkum die in principe gemeentebreed aandacht vraagt verkeersgeluid. Deze brief hebben wij opgevat als zienswijze over het besluit hogere grenswaarde geluid. De andere zienswijze is ingediend door een actief betrokken omwonende, die er in het voortraject mede voor heeft gezorgd dat het bouwplan is aangepast tot hetgeen ter inzage heeft gelegen. Deze vraagt samengevat om het bestemmingsplan zo strak mogelijk te maken (elke flexibiliteit, hoe beperkt ook) er uit te halen zodat alleen het bedachte bouwplan mogelijk is.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

Datum

14 maart 2023

Kenmerk

163759

Pagina

12 van 14

Aanpak/Uitvoering

1. Zienswijzen

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

2. Bestemmingsplan

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

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

3. Beeldkwaliteitplan

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

De indieners van de zienswijzen krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan vervangt (op basis van artikel 12a van de Woningwet) de huidige welstandsnota voor het plangebied. Daaraan wordt het uiteindelijke bouwplan getoetst voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Communicatie

De indieners van een zienswijze 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 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 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4

ontwerpbestemmingsplan. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 14 maart 2023 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

WMO-aspecten

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

Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. 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 het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder meer: natuurinclusief bouwen; waterberging op eigen terrein (en de instandhouding daarvan) en het realiseren van een gebouw- en energieconcept waardoor de te realiseren woningen nu of in de toekomst energieneutraal kunnen worden.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen reële.

Uiteraard kan er eventueel wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen (hoewel daar niet direct redenen voor zijn).

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Stationsweg 4, Oosterbeek';
2. Bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Ter info: Besluit college 14 maart 2023: vaststellen hogere grenswaarde geluid nieuwe woningen aan de Stationsweg 4.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' & beeldkwaliteitplan Stationsweg 4