



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
11*

Kenmerk
157432

Raad d.d.
31-05-2023

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers
A. (Arjen) Ruiter

Datum
12 april 2023

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Utrechtseweg 71-79, 2023' &
beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg 71-79**

Geadviseerd besluit

A. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' gewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg' ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

B. Crisis- en herstelwet

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

Toelichting op beslispunten

Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel van het centrum van de kern Oosterbeek in de gemeente Renkum. De locatie bestaat uit verschillende percelen, te weten Utrechtseweg 71 t/m 79 (oneven) en de Noorderweg 2.

In het verleden was op het perceel Utrechtseweg 79 bakkerij HUS gevestigd met op de eerste verdieping een woning. Op het aangrenzende perceel ten oosten hiervan staat een pand dat volledig in gebruik is als wonen met twee woningen. Op de percelen Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 was een winkel gevestigd in natuursteen met op de eerste verdieping woonruimte. Direct ten westen van de bakkerij bevond zich een pand dat gebruikt werd als galerie/atelierruimte. Inmiddels zijn alle panden gesloopt (de laatsten in het eerste kwartaal van 2023), behalve de garage Utrechtseweg 73 en keerwand richting Noorderweg 4.

De locatie leent zich gezien de ligging langs dit deel van de Utrechtseweg voor inbreiding voor de woonfunctie. Er is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een transformatie van de percelen waarbij twee appartementengebouwen van drie bouwlagen met in totaal 21 appartementen (verdeeld in 9 en 12 appartementen) en daaronder een parkeergarage worden gerealiseerd. Voor de ingang van de parkeergarage zijn nog 5 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van bezoekers aan de appartementen.

De planontwikkeling gaat al ver terug in de tijd en was al voorzien ten tijde van de ontwikkeling van het plangebied Oosterbeek-Hoog wat ten noorden en westen van het plangebied is gerealiseerd.

Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden en de Noorderweg in het oosten. In het noorden door de woningen met tuin aan de Noorderweg 4 en de Hubertushoeve 1-11 (oneven). In het westen wordt het plangebied begrensd door de woning met tuin aan de Utrechtseweg 81.



Luchtfoto van de ontwikkellocatie (geel omlijnd) en de omgeving (Bron: Pdok)



3D luchtfoto / vogelview (voorjaar 2021) met in rood globaal het plangebied. Kijkrichting naar het noorden (bron: GeoObliek; Slagboom en Peeters).



Afbeelding: 3D-schetsen van de geplande nieuwbouw; (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

A.2. Bestemmingsplan

Het concept-inrichtingsplan is uitgewerkt naar een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Ter plaatse van het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord, 2014". Daarin hebben de gronden de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Ter plaatse van de eerder bestaande panden was een bouwvlak opgenomen. De bestaande panden zijn inmiddels (bijna) allemaal gesloopt en worden vervangen door twee appartementengebouwen met daaronder een parkeergarage.

De beoogde nieuwe woonfunctie in twee appartementengebouwen is in strijd met de geldende bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Tuin'. Bovendien is de nieuwbouw voor een groot gedeelte buiten de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan geprojecteerd. De ontwikkeling is hiermee niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

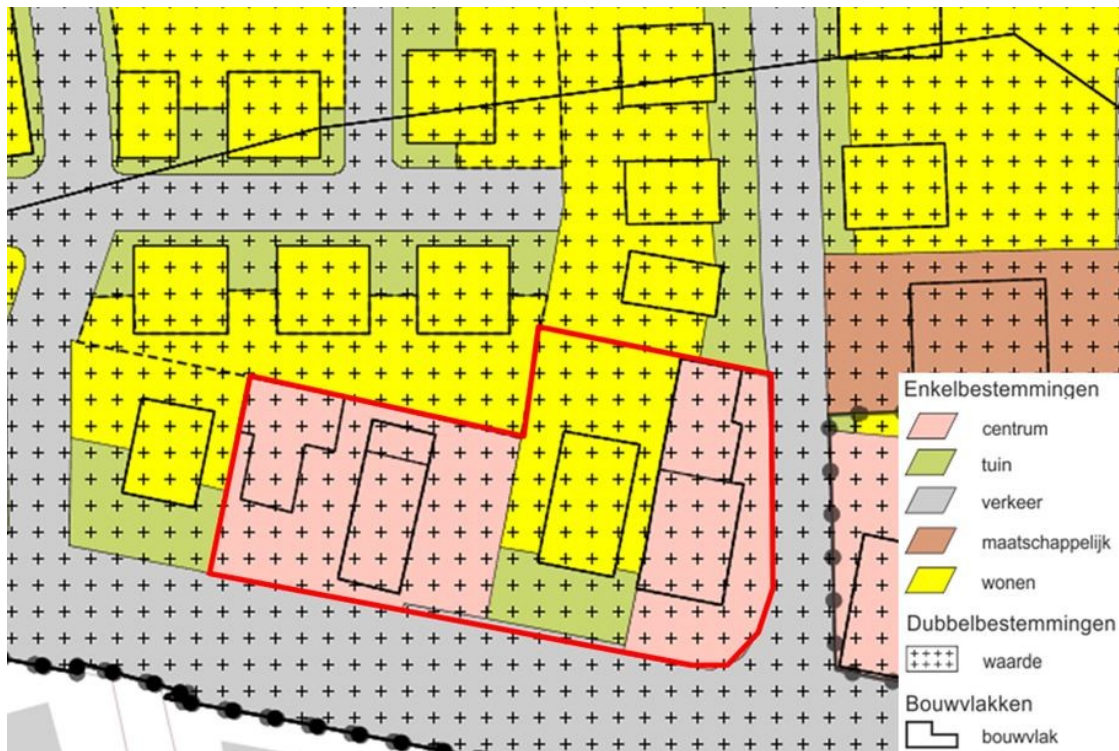
Datum
12 april 2023

Kenmerk
157432

Pagina
3 van 16

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.



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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79



Afbeelding uitsnede uit 'Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg Oosterbeek' (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. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld. Op 12 april 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. Voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur worden bij wet buiten beschouwing gelaten voor de toets voor het vaststellen van een hoger grenswaarde geluid.

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 hieraan te voldoen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

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 welstandsnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is een 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.

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

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er daarover vijf 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 Utrechtseweg 71-79 (en ook naar Stationsweg 4 waarover de gemeenteraad in april 2023 heeft besloten) 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.

Een andere zienswijze (van directe burens) betreft een positieve zienswijze. Daarin wordt aangegeven tevreden te zijn met het huidige bouwplan en de situering daarvan, dat ze geen verschuiving van het bouwplan willen richting de Utrechtseweg en dat ze hopen dat het bouwplan

Onderwerp

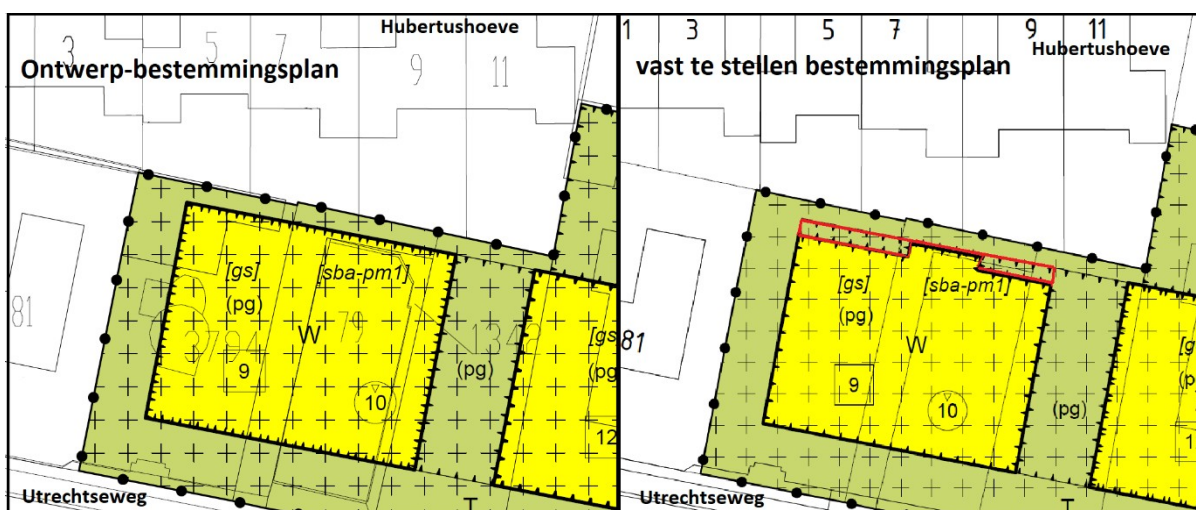
Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

snel kan worden gerealiseerd. De andere drie zienswijzen (van bewoners van aansluitende woningen van de Hubertushoeve) zijn wel kritisch over het plan. Twee zienswijzen geven ook een korte reactie over het beeldkwaliteitplan (willen graag een lichtere kleur van de gevel van het gebouw).

De drie zienswijze reageren op veel punten uit het bestemmingsplan en bijbehorende rapporten/onderzoeken. Ook wordt gevraagd het bestemmingsplan te verschuiven en elke vorm van flexibiliteit er uit te halen. Ook wordt gesteld dat de bebouwing te hoog is. De zienswijzen bevatten 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. Zo is het verschuiven van de gebouwen / het bouwvlak en het verlagen van het peil van het bouwplan niet mogelijk, ook vanwege de ondergrondse parkeergarage onder beide gebouwen en de maximale hellingshoek van de inrit naar de parkeergarage. Ook wordt gemotiveerd aangegeven dat de maximale bouwhoogtes van 10 en 11 meter van gestapelde woningen niet hoger zijn dan een grondgebonden woning van twee lagen met een kap. Daar komt nog bij dat de nieuwbouw ook ongeveer 2 meter lager ligt dan de tuinen van de indieners van een zienswijze.

De ingediende zienswijzen leiden (samengevat) tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- ÿ De tekst in hoofdstuk 1.2 'Ligging plangebied' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat Hubertushoeve 13 weggehaald wordt en vervangen wordt door Hubertushoeve 11.
- ÿ Het logboek van de participatie is weggehaald als bijlage bij de toelichting.
- ÿ In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1.
- ÿ Het westelijk bouwvlak is op twee punten iets kleiner gemaakt, en iets naar het zuiden verschoven. Zie de onderstaande schetsmatige afbeelding.



Afbeelding: aanpassing bouwvlak westelijk gebouw (gebouw B). Links de aangepaste verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

- ÿ De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd (ambtshalve maar ook deels naar aanleiding van de zienswijzen). De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de ambtshalve wijziging.
- ÿ De algemene afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 9, lid g van het ontwerpbestemmingsplan wordt weggehaald. Het betreft de afwijking om op een plat

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

dak een dakterras met erfscheidingen toe te staan. Daarmee vernummeren de daarna opgenomen artikelen.

- ÿ In artikel 3.2.2, lid d, sub 1 is de maximaal toegestane bouwhoogte van keermuren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' verlaagd van 3,5 meter naar maximaal 2 meter boven het ter plaatse aangegeven peil. Deze aanpassing is ook doorgevoerd in artikel 4.2.2 lid b..
- ÿ In artikel 4.6.1, lid a (afwijkingsbepaling voor het toestaan van o.a. kamerverhuur en zorgwoning) wordt het woord 'zorgwoning' weggehaald.
- ÿ Artikel 4.6.1, lid c (afwijkingsbepaling voor het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-bedrijf') wordt weggehaald.
- ÿ Artikel 4.6.1, lid d (afwijkingsbepaling voor het toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn') wordt weggehaald.
- ÿ In artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels) in de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een parkeergarage voor dat de woningen gebruikt mogen worden. Hier wordt het volgende opgenomen:
 - 4.5.2 *voorwaardelijke verplichting parkeergarage*
 - a. *Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming(en) 'Tuin' en 'Wonen' de parkeergarage gerealiseerd te zijn die voorziet in minimaal 27 parkeerplaatsen;*
 - b. *De onder a. bedoelde voorziening dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.*

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

- 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 Aeriupdate die als Bijlage 16 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- ÿ Doordat de Aeriupdate is geactualiseerd is deze actualisatie ook verwerkt in de op dat punt geactualiseerde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling'. Deze nieuwe meldnotitie vervangt de eerder opgenomen notitie die als Bijlage 4 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. Eerder stond dat dit ook gold voor 'daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen'. Maar dat is voor interpretatie vatbaar en deels in tegenstrijdig met artikel 2.12. Daarom is dit nu aangepast.
- ÿ De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd. De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de reactie op de zienswijzen.
- 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. Tegelijkertijd is de redactie van dat artikel iets aangepast, zonder inhoudelijke wijzigingen, aan de recente gemeentelijke standaard van dat artikel.
- ÿ Het stoken met een open haard of houtkachel is niet voorzien in de nieuwbouw. Om dit ook planologisch vast te leggen is in artikel '4.5 specifieke gebruiksregels' toegevoegd dat het volgende een strijdig gebruik betreft: het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.
- ÿ In artikel 9, lid c. is de afwijking voor overschrijding bij meetverschillen beperkt tot maximaal 0,5 meter. Daar was eerst geen beperking opgenomen.
- ÿ In artikel 4.4.1, lid a. is de overschrijding via een afwijking beperkt tot maximaal 0,5 meter i.p.v. 1,5 meter.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

- ÿ Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van dakinstallaties zoals buitenunits van warmtepompen en ventilatoren. Dat onderzoek is als Bijlage 11 in het bestemmingsplan opgenomen. Uit dat onderzoek volgt dat die installaties voldoen aan de daarvoor geldende eisen. In Hoofdstuk 4.5. van de toelichting is een korte toelichting hierover opgenomen.
- ÿ In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1. In verband met mogelijke privacy en inkijk zou dit ambtshalve al aangepast worden (omdat daar geen balkons zijn voorzien in het bouwplan) maar dit is ook aangepast naar aanleiding indirecte opmerkingen daarover in de zienswijzen.

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

A.2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

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

In het nieuwe bestemmingsplan, 'Utrechtseweg 71-79, 2023' wordt de realisatie van twee appartementengebouwen met in het totaal 21 woningen met daaronder een parkeergarage en een verkeersontsluiting en parkeren mogelijk gemaakt.

De twee appartementengebouwen krijgen de bestemming 'Wonen' met een eigen bouwvlak. Daarbinnen zijn de woongebouwen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogtes en aantal woningen. In het westelijk gelegen bouwvlak zijn maximaal 9 wooneenheden toegestaan. In het oostelijke bouwvlak zijn maximaal 12 wooneenheden toegestaan. Het betreft uitsluitend gestapelde woningen in 3 bouwlagen. Voor beide bouwvlakken is het peil vastgesteld op 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), door middel van een bouwaanduiding.

Rondom en tussen de twee woongebouwen 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. De ondergrondse parkeergarage is met een aanduiding 'parkeergarage' aangegeven (binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'). Daarbinnen is een gebouw in de vorm van een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage toegestaan (die doorloopt onder de twee woongebouwen en de tuin daartussen). Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn ook een verkeersontsluiting voor de parkeergarage / paden en parkeerplaatsen toegestaan met bijbehorende keermuren. In het bouwplan wordt hier voorzien in een hellingbaan met keermuren aan weerszijden. De maatvoeringseisen voor oppervlakte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen.

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 geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

A.3. Beeldkwaliteitplan ongewijzigd 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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

Datum

12 april 2023

Kenmerk

157432

Pagina

10 van 16

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

De twee ingediende zienswijzen die een korte reactie geven over de kleur van het westelijke gebouw leiden niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Daarom wordt geadviseerd om het beeldkwaliteitplan ongewijzigd vast te stellen

A.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 u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen. Maar dat besluit moet de u wel zelf nemen.

B.1. 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 beroepsschrift 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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

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.

Kanttekeningen

Geen ruimtelijke. Via een raadsbrief op 8 maart 2022 is ingezet dat voor dit project de kaderstelling wordt overgeslagen en er gelijk doorgeschakeld wordt naar het opstellen en aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en opstellen bestemmingsplan. De achtergrond dit project reeds een lange voorgeschiedenis kent en het proces al lang loopt 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 tijdwinst 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.

Het bestemmingsplan regelt alleen het maximum aantal woningen per bouwvlak. In een bestemmingsplan kunnen de woningaantallen in bepaalde woningcategorieën niet worden opgenomen. Dit wordt in de 'samenwerkingsovereenkomst' (SOK) geregeld. Ter informatie kan hierover wel het volgende worden vermeld:

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'

Aangezien de ontwikkeling van dit project al ver voor de september 2021 is gestart, was het helaas niet meer mogelijk om 25% van de woningen in de categorie 'sociaal' te realiseren. 50% betaalbaar wordt met 48% (10 van de 21 woningen) wel zo goed als gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft dit op verzoek van de gemeente in weten te passen in de reeds bestaande plannen. Voor 9 woningen wordt de grens van € 355.000,- gehanteerd (peildatum 2022). Voor 1 woning is deze grens niet haalbaar vanwege het grote oppervlak van de woning en wordt de nieuwe NHG-grens van 2023 gehanteerd (€ 405.000).

Draagvlak

Voorafgaand

Op 13 juni 2022 is er door de initiatiefnemer een informatie-/ inloopbijeenkomst over het bouwplan gehouden voor omwonenden en woningzoekenden. De reacties waren overwegend positief. Overigens is er al sinds 2018 met diverse omwonenden gesproken over de ontwikkeling.

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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

A.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.

A.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.

B.1. 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.

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 (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 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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

Datum

12 april 2023

Kenmerk

157432

Pagina

14 van 16

Juridische consequenties

A 2. & A.3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

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

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

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 12 april 2023 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

B.1. 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.

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.

Duurzaamheid

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

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Standpunt O.R.

Niet van toepassing.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

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 Utrechtseweg 71-79 Oosterbeek';
2. Bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Ter info: Besluit college 12 april 2023: vaststellen hogere grenswaarde geluid nieuwe woningen aan de Utrechtseweg 71-79.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' & beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79

Datum

12 april 2023

Kenmerk

157432

Pagina

16 van 16