



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
10*

Kenmerk
157428

Raad d.d.
24-04-2024

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers
A. (Arjen) Ruiter

Datum
6 maart 2024

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Dorpsstraat 147, 2024' &
beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof
Renkum'**

Geadviseerd besluit

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
2. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' gewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Hoveniershof Renkum' gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

Toelichting op beslipunten

Het initiatief betreft een nieuwbouwontwikkeling naar 9 grondgebonden woningen ter plaatse van de Dorpsstraat 147 en 147a te Renkum. Achter het woonhuis Dorpsstraat 147 in Renkum bevindt zich momenteel een hoveniersbedrijf (Dorpsstraat 147a). Het plan is om 4 gezinswoningen en 5 levensloopbestendige woningen te realiseren (in de vorm van één twee-onder-één-kap woning (dan wel twee vrijstaande woningen) en twee kleine rijen aaneen gebouwde woningen), met bijbehorende ontsluiting en parkeren. De bestaande woning aan Dorpsstraat 147 blijft behouden. Deze heeft reeds een woonbestemming. De locatie zal met een ontsluitingsweg ontsloten worden aan de Dorpsstraat (in het zuiden), net zoals dat nu het geval is. Er komt een hek tussen het gebied en het Overhoff (in het noorden), dat alleen bij noodgevallen gebruikt wordt als doorgang voor hulpdiensten.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Renkum- Heelsum 2013", zoals onherroepelijk is vastgesteld op 26 juni 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijf' toegewezen gekregen. Omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan, is het beoogde initiatief in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is een nieuwe bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan.

Doorlopen proces tot nu toe

Naar aanleiding van een positieve pre-toets beoordeling februari 2021 ('klaar voor de volgende stap') zijn de gemeente en initiatiefnemer in maart 2022 een haalbaarheidsovereenkomst aangegaan waarin zij zijn overeengekomen de haalbaarheid te onderzoeken. Via een raadsbrief in 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 hierbij is dat het op basis van de pre-toets beoordeling de verwachting was dat het project prima binnen de gestelde kaders past.

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.

Met direct omwonenden en belanghebbenden zijn (door de initiatiefnemer) individuele gesprekken gevoerd en er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd. Het participatieverslag (bijlage in het bestemmingsplan) geeft hierin inzicht. Er zijn ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd, hieruit bleek de ontwikkeling ook planologisch haalbaar. Tenslotte heeft initiatiefnemer de plannen ook aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen in de pre-toets-beoordeling. Zo is tot een voorlopig inrichtingsplan met een woonprogramma gekomen dat wordt ingeschat als haalbaar. Het plan is vervolgens vertaald in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied tussen de Dorpsstraat en het Overhoff binnen de bebouwde kom van Renkum. De ontwikkeling vindt plaats aan de zuidzijde van het dorp. Renkum ligt langs de Neder-Rijn en langs de N225. Het plangebied wordt globaal begrensd door de woning met tuin aan de Dorpsstraat 149 in het westen, in het oosten door de woningen met tuinen aan de Dorpsstraat 141, 143 en 145 en Leeuwenstraat 4 en 6 en in het noorden door de woningen met tuinen aan de Overhoff 13, 15 en 27. De ligging en globale begrenzing van het plan is weergegeven in de navolgende luchtfoto's.



Ligging en globale begrenzing plangebied

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'



3D luchtfoto 2021 van het plangebied en omgeving. Kijkrichting naar het noorden. (bron: GeoOblic; Slagboom en Peeters)



Schets bouwvlakken mogelijke toekomstige situatie (bron: Contexture architects)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

157428

Pagina

3 van 14



3D-schets toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief (bron: Contexture architects), met tweekapper



3D-schets toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief (bron: Contexture architects), met variant met twee vrijstaande woningen

A.2. Bestemmingsplan

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

157428

Pagina

4 van 14

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' voor het grootste gedeelte een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'hovenier' en gedeeltelijk een woonbestemming en de bestemming 'Tuin'. De nieuwe ontwikkeling van het plangebied naar wonen past daar niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke bestemmingsstandaarden de woon-, tuin- 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').

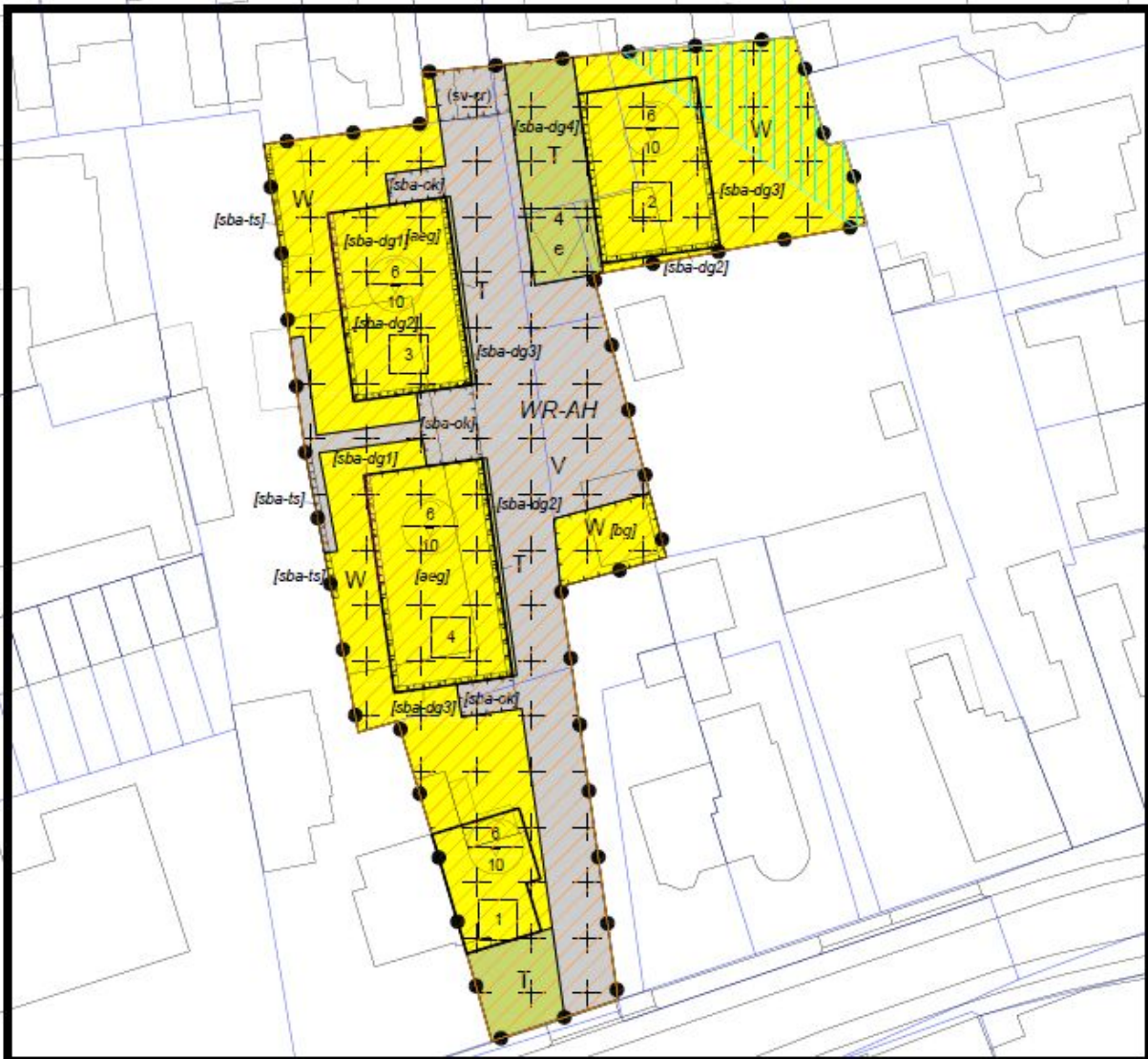
De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de raad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (= 1 januari 2024) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit houdt in dat het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' nog als bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.



Afbeelding geldend bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Met een rode lijn is het plangebied globaal weergegeven.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'



Afbeelding nieuw bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024'

A.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.

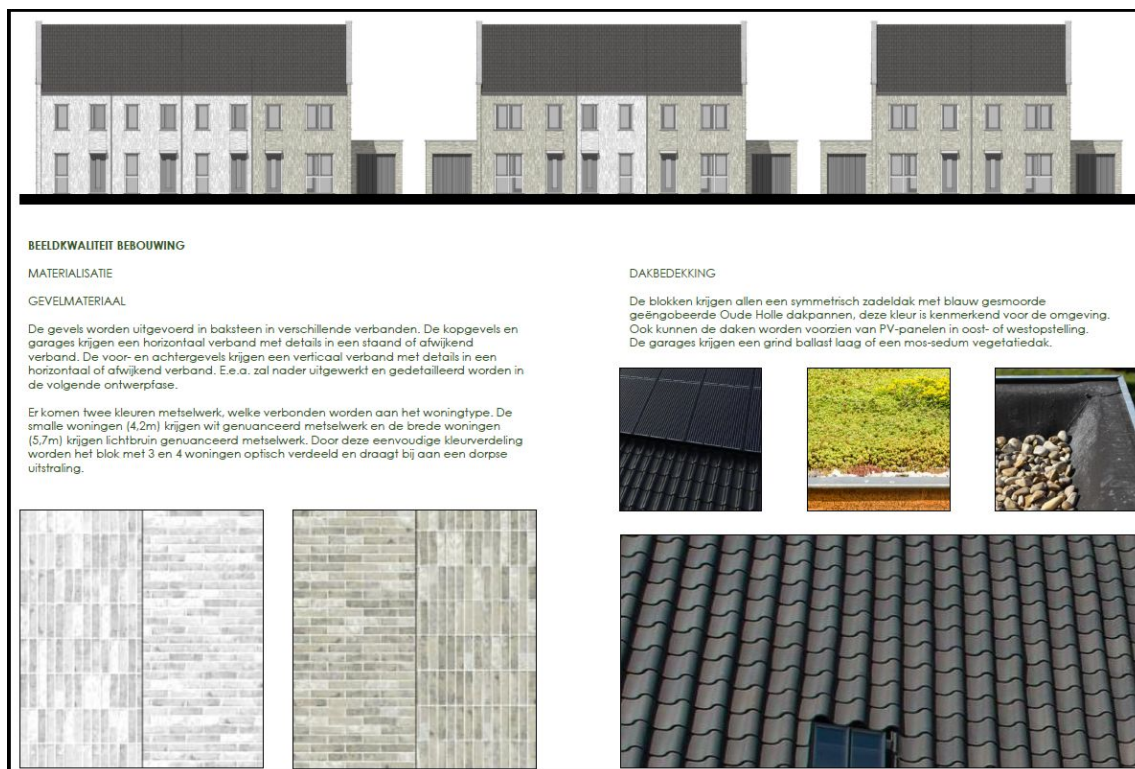
Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

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.



Afbeelding: uitsnede uit ontwerp-‘Beeldkwaliteitplan Stationsweg 4’ (bron: ‘Strategie Architecten’)

Wet geluidhinder

De inrichting Smurfit Kappa Parenco betreft een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone van de fabriek reikt over het plangebied. De (rekenkundige) geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen op basis van de vergunde situatie is in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat voor alle woningen een hogere waarde nodig is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden op alle woningen. Het college is bevoegd een hogere grenswaarde geluid vast te stellen. Op 12 februari 2024 heeft het college dat besluit genomen. Tegen het ontwerpbesluit was één zienswijze, door Vijf Dorpen in 't Groen, ingediend.

Het geluid van de aanliggende wegen (waaronder de N225) levert geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door industrielawaai 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 dat de maximale geluidswaarde op de gevels wordt overschreden, waaronder de bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie, waarvan er meerdere zelfs dicht bij de fabriek staan. Echter, uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen en industrielocaties moeten geluidswaarden worden vastgesteld.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een maximale geluidswaarde op de gevel(s) van een aantal woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB vanuit het geluidgezoneerde industrieterrein Smurfit Kappa Parenco.

Er is gekeken of het mogelijk is om de geluidbelasting omlaag te brengen. De inrichting Smurfit Kappa Parenco beschikt over een vigerende milieuvergunning. Maatregelen aan de bron zijn uitsluitend mogelijk bij een wijziging van de vergunning. De wijziging van de vergunning zijn in gang gezet maar zijn nog onvoldoende concreet en worden niet reëel geacht. Het is ook niet mogelijk om het plan en de situering van de woningen dusdanig te wijzigen dat voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde. Het is wel mogelijk om gesloten tuinschermen met een hoogte van 2 meter, een massa van minimaal 10 km/m² en een geluidsabsorberende werking te realiseren op de achterste perceelsgrenzen van een aantal woningen.

Maatregelen bij bouwplan

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger zijn het toepassen van dove gevels (bestaande uit niet te openen ramen). Omdat de maximale ontheffingswaarde op een deel van de gevels wordt overschreden, zijn dove gevels op een aantal punten noodzakelijk. Dit is ook planologisch geborgd in het bestemmingsplan.

Bij enkele woningen zullen er wellicht serres (onverwarmde buitenruimten) gerealiseerd worden, daar waar de (geluid adsorberende) tuinschermen onvoldoende toereikend zijn voor geluidreductie. Ter plaatse van de geplande tweekapper / twee geschakelde vrijstaande woningen wordt een entree gemaakt, die goed geïsoleerd is en waardoor er minstens twee deuren zijn tussen de buitenlucht en de geluidgevoelige ruimte. Hierdoor zit achter de deur niet een geluidgevoelige ruimte. Hiermee wordt dit deel van de gevel 'doof'.

Daarnaast dienen mogelijk maatregelen te worden genomen om te voldoen aan de vereiste binnenwaarde van maximaal 33 dB. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere geluidbelasting dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen. Dit zal beoordeeld worden bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.

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 akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen geluidgevoelige ruimten in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het eenvoudig hieraan te voldoen.

Gezien bovenstaande kan de ontheffing op grond van het artikel 45 van de Wet geluidhinder worden verleend. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan, middels de redelijkerwijs te realiseren maatregelen, voldoende worden geborgd. Het college heeft op 12 februari 2024 de benodigde hogere grenswaarden geluid voor de woningen vastgesteld.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

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 het stedenbouwkundig plan 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 zienswijze

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de vereniging vijf Dorpen in 't Groen.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze weergegeven en van een reactie voorzien. Hier wordt dan ook naar verwezen. Samengevat vraagt de zienswijze

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

aandacht voor de ligging van het plangebied nabij Smurfit Parenco en het (beter) onderbouwen van mogelijke overlast daarvan op gebied van geluid, geur en trilling.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. *Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan (aangepast en aangevuld) naar geluid van Smurfit Kappa Parenco. Dit is verwerkt in het de toelichting van het bestemmingsplan en in Bijlage 1 bij de toelichting;*
2. *Ten aanzien van de overige relevante milieu-aspecten geur, trillingen en gevaar van Parenco is nader onderzocht in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is hierin een afweging gemaakt. Hiertoe is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting aangepast.*
3. *Het stikstofonderzoek is aangepast en geactualiseerd. Daarin is nu ook de bouwfase opgenomen. De conclusie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.*
4. *Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen in het plangebied.*
5. *Op de verbeelding zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1/m 4' en 'specifieke bouwaanduiding - tuinscherm' opgenomen conform het akoestisch onderzoek. Dat wil zeggen dat daar zogenaamde 'dove gevels' gerealiseerd moeten worden. Dat zijn specifieke bouwkundige ingrepen om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in de woning qua geluid.*
6. *In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van die akoestische maatregelen (artikel 5.2.2).*
7. *In de planregels is een regeling voor de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen (artikel 10.1).*
8. *In de planregels is een definitie 'dove gevel' opgenomen (artikel 1.37).*

Ambtshalve wijzigingen toelichting

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- a. *In de regel bij artikel 4.1, lid a ('Verkeer') stond per abuis dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' dat naast een ontsluiting voor 'hulpdiensten' deze ontsluiting ook voor 'langzaam verkeer' zou zijn toegestaan. Dat laatste is en was niet de bedoeling. Daarmee is in artikel 4.1, lid a de tekst 'langzaam verkeer' weggehaald. De ontsluiting ter plaatse van die aanduiding (dus tussen het plangebied en Overhoff) is dus uitsluitend voor hulpdiensten.*
- b. *In de toelichting bij paragraaf 2.3 'Toekomstige situatie' zijn teksten weggehaald waarin (ten onrechte) aangegeven wordt / de suggestie gewekt wordt dat ter plaatse van de hiervoor genoemde aanduiding voor calamiteitenroute (tussen plangebied en Overhoff) ook 'langzaam verkeer' is toegestaan.*
- c. *In bijlage 7 'Archeologisch onderzoek' (uit januari 2022) was in de in dat onderzoek opgenomen bijlage 2 het (toenmalig) 'voorlopig planontwerp' van juni 2021 opgenomen. Dat daarin opgenomen 'voorlopige planontwerp' heeft geen juridische status en was puur ter kennisname over wat de toekomstige planontwikkeling ongeveer inhoudt (dus waar het archeologisch onderzoek betrekking op heeft). Echter dat 'voorlopig planontwerp' toont nog ramen in de noord- en zuidzijde van de tweekapper en aan de noordzijde van de rijwoning die grenst aan het Overhoff. Dat voorlopige planontwerp' is inmiddels geactualiseerd, mede naar aanleiding van de toezegging van maart 2022, tijdens de participatieavond met de omwonenden, dat aan de noord- en zuidzijde van de tweekapper en aan de noordzijde van de rijwoning die grenst aan het Overhoff geen ramen komen (in verband met privacy van omwonenden). Deze toezegging is opgenomen in het verslag van de participatie van maart 2022 welk verslag is opgenomen als Bijlage 9 bij het bestemmingsplan. Die bijlage 2 in het archeologisch rapport is nu vervangen door de laatste versie van oktober 2022 van het 'voorlopig ontwerp' waarin geen ramen meer zijn voorzien op de betreffende gevels / dan wel wanneer dat niet mogelijk is om dat te vervangen wordt de nieuwste versie van het 'voorlopig ontwerp' van oktober 2022 ter verduidelijking en ter info als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*
- d. *In de toelichting bij paragraaf 4.1.2 ('Verkeer') stond per abuis in de één na laatste alinea een tekst die suggereerde dat er een ontsluiting tussen het plangebied en het Kloosterpad (waarschijnlijk bedoeld als 'Overhoff') zou komen. Dat is niet juist. Het plangebied wordt alleen ontsloten aan de Dorpsstraat. Deze tekst is aangepast.*
- e. *Bij afbeelding / figuur 2.5 van de toelichting is een verduidelijkende tekst opgenomen over de in die afbeelding / figuur weergegeven pijlen tussen het plangebied en Overhoff.*

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

157428

Pagina

10 van 14

- f. *In de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan is een alternatieve variant voor het noordoostelijke blok met woningen mogelijk gemaakt, toegelicht en verantwoord. Hiertoe is op de verbeelding het bouwvlak beperkt aangepast (enkele meters naar het zuiden). Dit om de mogelijkheid open te houden om hier of een tweekapper te bouwen of twee vrijstaande, met de garages aan elkaar geschakelde, woningen te realiseren. Voor het geluid op de gevel aldaar verandert er niets. Dat wil zeggen dat hier nog steeds een hogere grenswaarde voor geluid voor wordt verleend en er nog steeds een 'dove gevel' gerealiseerd moet worden.*

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 bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' 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.

Per bouwvlak is het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak aangegeven. In het totaal zijn er daarmee maximaal 9 grondgebonden woningen toegestaan. De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter gekregen (= gemeentelijke standaard). De verkeersstructuur, achterpaden, de openbare parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op eigen terrein van de rijwoningen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit is bij de rijwoningen gedaan om te zorgen dat die parkeerplaatsen op eigen terrein te allen tijde beschikbaar blijven als parkeerplaats. Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie van die parkeerplaatsen zeer concreet zijn en daarom goed te bestemmen zijn. Deze parkeerplaatsen liggen namelijk achter de voorgevel en indien deze dan, zoals vaak, in de woonbestemming liggen kunnen daar dan zowel vergunningvrij als met vergunning hekwerken en gebouwen gebouwd worden in de toekomst waardoor de kans aanwezig is dat de parkeerplaatsen in de toekomst dichtgezet kunnen worden en vervallen. Door die parkeerplaatsen een verkeerbestemming te geven wordt dit voorkomen. Ter plaatse van de parkeerplaatsen op eigen terrein van de rijwoningen is wel de aanduiding voor een 'overkapping' opgenomen. Met de aanduiding wordt geregeld dat een overkapping wel is toegestaan maar dat daar te allen tijde onder geparkeerd moet kunnen blijven worden (dus dat geen gebouwen mogelijk zijn of hekwerken). Dit is al eerder in enkele specifieke projecten in de gemeente Renkum opgenomen. De parkeerplaatsen op eigen terrein bij de tweekapper liggen in de voortuin (waarbij de exacte locatie nog niet vastligt) en dus voor de voorgevel van de tweekapper. Daar geldt de bestemming 'Tuin'. Daarmee zijn hier vergunningvrij geen gebouwen toegestaan. Daarmee is het behoud van de parkeerplaatsen aldaar beter geregeld. Uitsluitend voor hulpdiensten is een noodontsluiting aan de noordzijde van het plangebied mogelijk. Op te zorgen dat dit zo is en om te zorgen dat daar een afsluitbaar hek daarvoor gerealiseerd kan worden is een aanduiding voor 'calamiteitenroute' opgenomen waarin deze bepalingen zijn geregeld.

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 1. vermeld zijn er een aantal wijzigingen (ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen) doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarom wordt geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Beeldkwaliteitplan gewijzigd vaststellen

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

157428

Pagina

11 van 14

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.

Het beeldkwaliteitplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijze ingediend. Wel wordt het beeldkwaliteitplan gewijzigd vastgesteld omdat er nu ook een variant in is opgenomen om in het noordoosten of een tweekapper of twee vrijstaande woningen te bouwen. Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitplan gewijzigd 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.

Kanttelingen

Geen ruimtelijke.

Draagvlak

Initiatiefnemer heeft het participatieproces vorm gegeven, op basis van een participatieplan dat initiatiefnemer en de gemeentelijk projectleider gezamenlijk overeen zijn gekomen. Er waren aardig wat zorgen en vragen, maar initiatiefnemer heeft deze een goede plek kunnen geven.

Met direct omwonenden en belanghebbenden zijn (door de initiatiefnemer) individuele gesprekken gevoerd en er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd. Het participatieverslag (bijlage in het bestemmingsplan) geeft hierin inzicht. Het doorlopen participatieproces heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan dat vertaald is in bestemmingsplan.

Door de direct omwonenden zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan, er is wel een zienswijze ontvangen van de vereniging Vijf Dorpen in 't Groen. Die zijn op zich niet tegen woningbouw maar maken zich zorgen over de invloed van Smurfit Kappa Parenco op het plangebied (en dus het leefklimaat van de nieuwe bewoners van de woningen) en zijn omgeving. Middels de zienswijze vragen zij hiervoor aandacht.

Aanpak/Uitvoering

1. Zienswijzen

De indiener van de zienswijze heeft inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op zijn 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

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 indiener van de zienswijze 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 indiener van een zienswijze heeft de conceptreactie op de zienswijze 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 ontvangt de indiener van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure.

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 en op het omgevingsloket 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. 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 februari 2024 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'

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.

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.

Alternatieven

Geen reële.

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

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024'
2. Beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum' (14 februari 2024, Contexture architects)
3. Besluit: vaststellen hogere grenswaarde geluid nieuwe woningen aan de Dorpsstraat 147-147a (1 maart 2024, 157428);

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' & beeldkwaliteitplan 'Hoveniershof Renkum'