



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

Raad d.d.
05-03-2025

Paragraaf begroting
2A

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
L. (Lars) Vink

Datum
5 maart 2025

Onderwerp
Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Geadviseerd besluit

- A. Het document '**Stationsweg 49 Stedenbouwkundige Kaders**' (bijlage 1) vast te stellen;
- B. Aanvullend op dit document de zoals in dit raadsvoorstel opgenomen ruimtelijke kaders en overige (beleids)kaders vast te stellen;
- C. Af te zien van 'bindend adviesrecht' bij de omgevingsvergunningprocedure, indien de vergunningaanvraag conform kaderstelling is.

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

Ontwikkelaar NU projectontwikkeling heeft in 2022 Stationsweg 49 gekocht. Op die plek was tot de zomer van 2024 de dagbesteding van het Leo Kannerhuis gevestigd, welk gedeelte nu leeg staat, en is nu nog de school Brouwerij Oosterbeek gevestigd. Vanwege onderbezetting gaat die school verhuizen naar een locatie in Arnhem.

NU projectontwikkeling heeft in juni 2022 een woningbouw initiatief ingediend aan de intaketafel. Dit initiatief is als kansrijk beoordeeld. Echter vanwege o.a. te weinig capaciteit bij de gemeente heeft het project pas in januari 2024 kunnen starten.

Plangebied bestaande situatie

Het plangebied bestaat de volgende kavels:

- Oosterbeek C5826 (oppervlakte ca. 6262 m²)
- Oosterbeek C5118 (oppervlakte ca. 292 m²)

De kavels zijn gelegen in een door diepe achtertuinen (veelal 35 tot 45 meter diep) ingesloten gebied. Het wordt gekenmerkt door het huidige schoolgebouw, de inrit en de parkeerplaatsen, het verharde speelveld en de hoogteverschillen met de omliggende tuinen met als uitschieter het dichtbegroeide talud aan de zuidzijde. De bestaande bebouwing in de omgeving is overwegend drie bouwlagen, vaak in de vorm van één laag met hoge kap of twee lagen met kap (goothoogte max. zes meter en bouwhoogte max. tien meter). Ten zuidwesten van het gebied ligt de SVACO flat (Stationsweg 33A), met vijf lagen (bouwhoogte max 18m) en galerij.



Luchtfoto met globale locatie plangebied (bron: GeoWeb)

45 graden luchtfoto (kijkrichting naar zuiden) met globale locatie plangebied (bron: Vision10.nl)

Intaketafel en woondeal 2.0

Het initiatief is in juni 2022 als kansrijk bestempeld door de intaketafel. Met het vigerende beleid van dat moment. Wat betreft het woningbouwprogramma was de voorwaarde 25% sociaal/goedkope koop en 25% betaalbare koop. De overige 50% zou dan vrije sector zijn. Echter vanwege o.a. te weinig capaciteit bij de gemeente heeft het project pas in januari 2024 kunnen starten. In de tussentijd is de ondergrens voor het woningbouwprogramma veranderd naar de woondeal 2.0. Omdat er nog geen haalbaarheidsovereenkomst was aangegaan met de ontwikkelaar, heeft het college afgesproken de afspraken van de Woondeal 1.0 te vervangen met die van de Woondeal 2.0. De betaalbaarheid gaat daarmee naar 67% i.p.v. 50%. Omdat de impact van dit beleid vaak leidt tot verdichting van een plan, is ervoor gekozen een extra Omgevingstafel (6 juni 2024) te houden, na de eerste bewonersavond (27 maart 2024).

Ook onderdeel van de intaketafel van juni 2022 was een saldering met een tweede ontwikkeling aan de Ireneweg in Oosterbeek. Hier zijn (ondertussen) zes sociale huurwoningen gerealiseerd d.m.v. transformatie van het bestaande gebouw. Deze zes zouden mogen meetellen in de ontwikkeling aan de Stationsweg.

Het initiatief is ontworpen rekening houdend met en passend binnen de recente doelstellingen en beleidswensen van de gemeente (zoals Programma Wonen, Omgevingsvisie en recente uitspraken over realiseren van voldoende woningen in de kernen en dus verdichten), namelijk:

- I- het bouwen van voldoende woningen in de kernen (dus inbreiden, verdichten en herontwikkelen van bestaande bebouwde terreinen in woongebieden),
- II- het realiseren van voldoende betaalbare woningen,
- III- waarbij, uitgaande van de twee hiervoor genoemde doelen, zo goed mogelijk rekening gehouden wordt met een zo goed mogelijke groene en stedenbouwkundige inpassing.

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

2 van 11

Uiteraard kan dit uitgangspunt wat schuren met wat omwonenden vinden, maar de herontwikkeling dient plaats te vinden zonder dat onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefgenot van de omgeving.

Onderzoeken

Voor een goede basis voor de ontwikkeling van de locatie is het essentieel om onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken vormen samen met de ontwerpwerkzaamheden de basis voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Bij de start van het project zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals o.a. bodemonderzoek, onderzoek naar asbest, flora- en fauna onderzoek, verkeer- en parkeer onderzoek, stikstofonderzoek, onderzoek naar de kwaliteit van de bestaande bomen, hoogtemeting etc. De uitkomst van deze onderzoeken geeft vooralsnog geen aanleiding om de planvorming op deze locatie stop te zetten. Wel is duidelijk dat voor sommige aspecten aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd en is het treffen van (mitigerende) maatregelen noodzakelijk. Zie bijlage 2 t/m 6 voor de reeds uitgevoerde onderzoeken.

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u (A) de stedenbouwkundige en (B) overige (beleids)kaders vast te stellen. Tevens vragen wij u kennis te nemen van de omgevingsdialoog. De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp vormen de basis voor de verdere planvorming en de ruimtelijke besluitvorming. Ook zullen de vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp de basis vormen voor een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Alhoewel het besluiten over een kaderstelling, volgens de in juni 2022 vastgestelde RO-processen, een bevoegdheid van het college van B&W is, brengen wij dit plan toch graag ter besluitvorming naar de gemeenteraad. Dit enerzijds omdat het plan een bepaalde impact heeft op omgeving en anderzijds ook omdat dit zowel voor omwonenden als ontwikkelaar het gewenste pad is.

Met het vaststellen van de voorliggende kaders geeft u richting aan de uitwerking van de woningbouwontwikkeling op deze locatie en geeft u ook aan in te kunnen stemmen met die ontwikkeling. Daarmee stemt u (indirect) ook in met het vervolg van de ruimtelijke procedure, mits de vergunning conform de door deze kaderstelling vastgestelde kaders wordt aangevraagd (C).

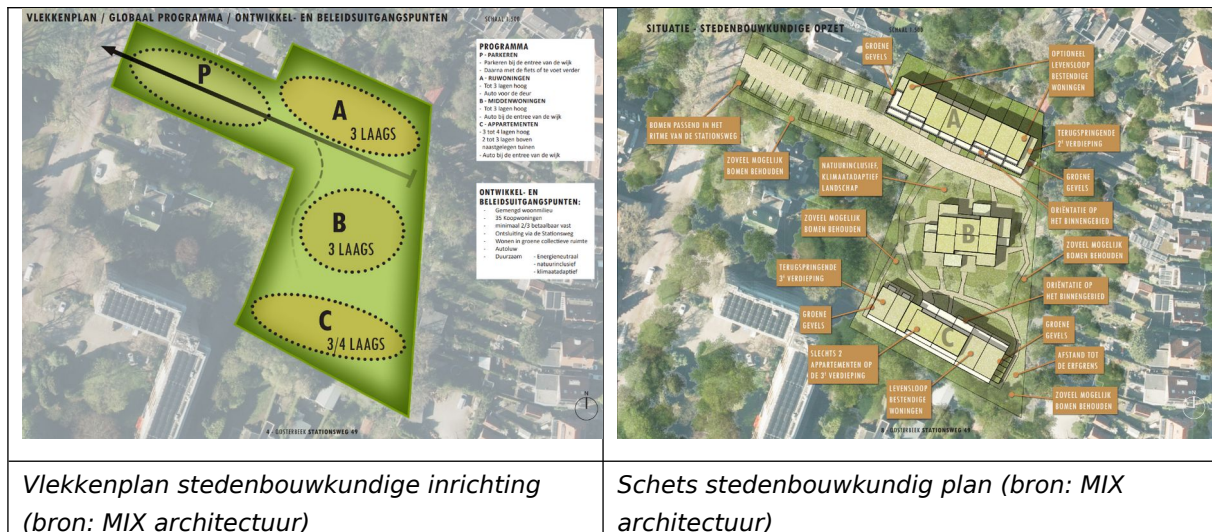
(C) Een extra beoogd effect is een efficiënte en snelle vergunningverlening conform de intentie van de Omgevingswet en de opgave Versnelling Woningbouw. Door de reguliere vergunningprocedure toe te passen kan de toekomstig aan te vragen omgevingsvergunning in acht weken (met zes weken uitstel) verleend worden. Dit kan echter enkel wanneer er geen adviesrechtprocedure in gang wordt gezet. Het college heeft conform 'Lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie gemeente Renkum' de verplichting om (bindend) advies te vragen aan de gemeenteraad, wanneer de omgevingsvergunning voor projecten als deze wordt aangevraagd. Dit is praktisch niet haalbaar binnen de termijn van de reguliere procedure van acht weken, waardoor dan de uitgebreide procedure van toepassing verklaard moeten worden, welke minimaal 26 weken duurt.

Om deze vertraging te voorkomen kan de gemeenteraad besluiten het college niet te verplichten tot het vragen van dit advies, mits de vergunningaanvraag past binnen de gestelde kaders. Gezien het vorenstaande vragen wij u af te zien van 'bindend advies', indien de vergunningaanvraag conform de voorliggende kaderstelling is.

Vast te stellen kaders

A. Stedenbouwkundige kaders Stationsweg 49

In de bijlagen treft u het document ‘bijlage 1 Stationsweg 49 Stedenbouwkundige kaders’ aan. Daarin is de stedenbouwkundige opzet weergegeven. Deze vormt de basis voor de inrichting en verdere uitwerking (detaillering daarvan) van het woningbouwproject met bijbehorende inrichting.



B. Ruimtelijke kaders en overige (beleids)kaders

Algemene Kaders

1) *Passend binnen wetgeving en beleid*

De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op het project. Uitgangspunt is dat het project op de diverse beleidsterreinen een goede invulling geeft aan het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid.

2) *Financiële dekking cf. Omgevingswet*

De kosten die de gemeente maakt door medewerking te verlenen aan het project moeten conform Omgevingswet gedekt worden. Conform de standaard RO-processen is hier gebruik gemaakt van de regeling Kostenverhaal, welke definitief wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Ruimtelijke kaders

Wonen

3) In het project worden maximaal 35 woningen gerealiseerd, verdeeld in:

- a. 6 goedkope koop
- b. 15 betaalbare koop
- c. 14 vrije sector

Met de ontwikkeling aan Ireneweg 16 Oosterbeek worden 6 goedkope koop gesaldeerd tot een totaal woningbouwprogramma van 41 eenheden. Hierdoor is de verhouding qua betaalbaarheid als volgt:

- a. 29,3% goedkope koop
- b. 36,6% betaalbare koop
- c. 34,1% vrije sector.

4. De ontwikkeling bestaat uit 3 bouwdelen.

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

4 van 11

- Deel A in het noorden van het plangebied voorziet 8 woningen in de vrije sector. Maximaal zijn dit drie bouwlagen met 'setbacks' conform het stedenbouwkundig ontwerp. Een setback is een dakopbouw, die naar achteren is gelegen t.o.v. de doorgetrokken voorgevel van een woning. Dit verhoogt het gevoel van privacy voor omwonenden en geeft het geheel een meer speels karakter.
- Deel B in het midden van het plangebied voorziet 6 woningen in de vrije sector. Maximaal zijn dit drie bouwlagen conform het stedenbouwkundig ontwerp. Ook hier is er sprake van een speels karakter door het gebruik van setbacks.
- Deel C in het zuiden van het plangebied voorziet 21 woningen onder de betaalbaarheidsgrens conform woondeal 2.0. 6 van deze 21 woningen zijn goedkope koop. Het betreft hier bebouwing in vier bouwlagen met maximaal 2 woningen op de vierde bouwlaag. Het gehele gebouw wordt verdiept uitgevoerd t.o.v. maaiveld. Tot slot wordt de vierde bouwlaag voorzien van een setback om het gevoel van privacy voor omwonenden te vergroten.

5. De gebouwen worden overwegend of volledig levensloop geschikt.

6. Woningen die te koop worden aangeboden, worden eerst lokaal aangeboden.

7. De vormgeving van de gebouwen zal verder worden uitgewerkt waarbij de door CRK en WAC gemaakte opmerkingen worden meegenomen.

8. De kopgevels van deel A en C worden groen uitgevoerd.

Verkeer en parkeren

9. Het plangebied blijft ontsloten aan de Stationsweg.

10. Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost en zal voldoen aan de 'Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024'

11. De parkeerplaatsen voor bezoekers zullen altijd openbaar toegankelijk zijn.

12. Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens Besluit bouwwerken leefomgeving (bbl, voorheen Bouwbesluit).

13. Met de ontwikkelaar zal verder invulling gegeven worden aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren op het perceel.

Groen

14. Het Stedenbouwkundig Ontwerp (bijlage 1) met daarbij de inventarisatie van te behouden, te kappen en te planten bomen (bijlage 12), vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het groen. Met de ontwikkelaar zal het landschaps- en beplantingsplan verder uitgewerkt worden om deze optimaal invulling te laten geven aan de beginselen van natuurinclusief en klimaat adaptief bouwen.

15. De bomen rondom de kavelgrens worden zoveel mogelijk behouden.

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

5 van 11

16. Met de inrichting van de ontsluiting wordt dit zoveel mogelijk met de bestaande groenstructuur van de Stationsweg uitgewerkt.

Riool en water

17. Het effect van de woningen op het riool zal onderzocht worden. Capaciteit van het vuilwaterriool is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden opgenomen dat eventuele kosten voor aanpassing van het riool voor rekening komen van de projectontwikkelaar.

18. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt er rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

Duurzaamheid

19. Alle woningen zullen voldoen aan de BENG (bijna energieneutraal gebouw) eisen. De grondgebondenwoningen (deel A en deel B) worden ENG (energie neutraal gebouw).

20. Het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1) vormt de basis voor hitte- en droogtebestendig bouwen. Met de ontwikkelaar wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de gebouwen: Naast verwarmen moet er aandacht zijn voor verkoelen.

Argumenten

A. Stedenbouwkundige kaders Stationsweg 49

Voor deze ontwikkeling zijn een aantal alternatieve ontwerpen verkend door de ontwikkelaar. Deze alternatieven moesten allemaal voldoen aan dezelfde uitgangspunten, zoals de woondeal 2.0, voldoende woningen en rekeninghouden met de omgeving. Dit ontwerp is gekozen omdat deze het beste invulling gaf aan de verschillende (soms tegengestelde) belangen. In bijlage 1 treft u het document 'Stationsweg 49 Stedenbouwkundige kaders' aan. Daarin is de stedenbouwkundige opzet weergegeven. Deze vormt de basis voor de inrichting en verdere uitwerking (detaillering daarvan) van het woningbouwproject met bijbehorende inrichting.

B. Ruimtelijke kaders en overige (beleids)kaders

1. Wonen

1.1 Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort in Renkum conform Woondeal 2.0. Een toevoeging van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Dit is een verhoging van het plan wat bij de intaketafel als kansrijk is bestempeld. Hiervoor zijn afspraken gemaakt over het salderen met een tweede ontwikkeling aan de Ireneweg in Oosterbeek, waar zes sociale huurwoningen gerealiseerd zijn.

1.2 Met deze ontwikkeling komen er meer levensloopbestendige woningen in de gemeente Renkum.

1.3 Het bestaande gebouw is verouderd en er hebben zich geen scholen gemeld voor huisvesting (wel tijdelijke verlening van de Brouwerij zelf, wat in overleg is georganiseerd).

1.4 De ruimtelijke advisering Stedenbouw en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is niet eenduidig (zie ook kanttekeningen). Stedenbouw heeft bedenkingen bij de inbreuk van privacy doordat er relatief dicht op de erfgrans wordt gebouwd. Het CRK is echter positief na de gedane aanpassingen bij de tweede omgevingstafel.

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

6 van 11

Om, ook gezien de input van de omwonenden, is er een second opinion op aangevraagd en dat stedenbouwkundig rapport stelt ook kanttekeningen, maar is overwegend positief. Dit additionele stedenbouwkundige verslag is als bijlage 8 toegevoegd.

2. Verkeer en parkeren

2.1 De benodigde parkeerplaatsen worden met onderbouwing binnen het plangebied geplaatst.

2.2 Er komt geen doorsteek in zuidwestelijke richting om o.a. sluipverkeer en parkeren buiten het plangebied te voorkomen.

3. Groen

3.1 De totale m2 verharding van het plangebied neemt af, evenals de gebouwde m2.

3.2 De groene rand om het plangebied wordt zoveel mogelijk in stand gehouden of versterkt.

4. Duurzaamheid

4.1 De grondgebonden woningen zullen voldoen aan de (bovenwettelijke) ENG norm. De appartementen zullen BENG zijn.

4.2 De ontwikkeling zal zoveel mogelijk natuurinclusief en klimaat adaptief worden uitgevoerd.

C. Af te zien van 'bindend adviesrecht' bij de omgevingsvergunningprocedure

Wanneer het college geen bindend advies aan de gemeenteraad hoeft te vragen, kan de reguliere procedure worden doorlopen van 8 weken, waarna de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Wanneer u desondanks wel besluit dat het college 'bindend advies' moet vragen aan de gemeenteraad, zal zij te zijner tijd de uitgebreide procedure van toepassing moeten verklaren op de dan aangevraagde omgevingsvergunning. Dit zal ook privaatrechtelijk in de SOK worden afgesproken.

Dit houdt in dat het college vervolgens aan de gemeenteraad de ontwerpvergunning en het ontwerpbesluit 'bindend advies' ter (ontwerp)besluitvorming zal moeten voorleggen (met een doorlooptijd van minimaal 8 weken). Daarna worden de ontwerpvergunning en het ontwerpbesluit 'bindend advies' ter inzage gelegd worden voor de duur van zes weken. In die zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Na het verwerken van de zienwijzen zal het college de gemeenteraad het definitieve 'bindend advies' (met een doorlooptijd van minimaal 8 weken), om vervolgens enige tijd daarna over te gaan tot de besluitvorming met betrekking tot de vergunningverlening. Praktisch gezien zal deze procedure meer dan de gestelde 26 weken kosten, zeker indien het zomerreces voor additionele vertraging zorgt.

Om deze vertraging te voorkomen kan de gemeenteraad besluiten het college niet te verplichten tot het vragen van 'bindend advies', mits de vergunningaanvraag past binnen de gestelde kaders. Daarbij zijn de omwonenden al in het proces betrokken (inloopavond, Omgevingstafel en hebben er meerdere 1-op-1-gesprekken plaatsgevonden met ambtenaren en zijn diverse mails en brieven aan ambtenaren en gemeenteraad verzonden). Daarmee zijn hun meningen al meerdere keren gehoord en voor zover mogelijk verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders. Het bieden van een extra zienswijze periode voegt daar niet direct iets aan toe.

Gezien het vorenstaande vragen wij u af te zien van 'bindend advies', indien de vergunningaanvraag conform de voorliggende kaderstelling is. Hiermee kan de procedure van de omgevingsvergunning worden versneld.

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

7 van 11

Hierover wordt in maart 2025 nog een raadsinformatiebrief 'Adviesrecht bij Ruimtelijke Initiatieven' toegestuurd.

Kanttelingen

Stedenbouwkundige opzet

1. Wonen

1.1 De Woondeal stelt dat er beter 30% sociale huur moet komen. Dit wordt (ook met saldering project Ireneweg 16 Oosterbeek) niet gehaald.

1.2 De noordelijke grondgebonden woningen (deel A), zijn nog niet uitgewerkt tot levensloopbestendig. Het WAC heeft hier adviezen op gegeven bij de Omgevingstafel.

1.4 Het stedenbouwkundig advies bij de Omgevingstafel geeft aan dat er op enkele plaatsen (relatief) dicht op de erfgrans wordt gebouwd en er mogelijk inbreuk op de privacy plaatsvindt (met name in de tuinen). Een second opinion heeft deze bedenking niet (mede ook omdat de tuinen diep zijn en de woningen op 35 - 45 meter liggen), maar geeft wel aan dat bij deel A er nog wel auto's het gebied in moeten rijden, wat het beeld van een autoluw parkje verminderd. Ook is er bij de second opinion twijfel of de voetprint van deel B niet te fors is.

Voor de ontwikkelaar is het een afweging wat betreft het parkeren onder de woning of daarbuiten. Erbuiten zou groen kosten, of er komen woningen minder. Ook maken zij de afweging dat de nieuwe bewoners in dat segment liever de auto's bij de woning hebben.

2. Verkeer en parkeren

2.1 Het plan voldoet niet zonder onderbouwing aan de standaard normen uit de 'Beleidsregels parkeernormen Gemeente Renkum 2024', maar maakt dus gebruik van de mogelijkheid er onderbouwd van af te wijken. Conform de standaard normen moeten er 48.2 parkeerplekken gerealiseerd worden. Vanwege o.a. de gunstige ligging t.o.v. het station, de buslijnen, de voorzieningen en een onderzoek naar de realistische parkeerbehoefte van de toekomstige huishoudens is er onderbouwd dat 44.2 (afgerond 45) parkeerplekken voorziet in de parkeerbehoefte. Dit plan voldoet daaraan. Over deze (beperkte) afwijking is positief geadviseerd door de gemeentelijke afdeling Verkeer bij o.a. Omgevingstafel.

3. Groen

3.1 Er komt wel minder verharding, maar er moeten ook een aantal volwassen bomen van wisselende kwaliteit geroooid worden.

Ook zal er eerst gebouwd worden voordat het nieuwe groen aangeplant wordt. Het zal dus enkele jaren duren voordat het beoogde resultaat tot stand komt.

Overige kanttelingen

Het beheer van het openbaar begaanbaar gebied zal uitdagend zijn. Het voornemen is om dit deels mandelig uit te geven en deels openbaar gebied te maken doormiddel van het opnemen van een kwalitatieve verplichting en daaraan gekoppelde kettingsbeding in de SOK, die toezien op het in stand houden van de groenstructuren door de toekomstige eigenaren.

Draagvlak

Het draagvlak voor deze ontwikkeling is verdeeld, zoals bij veel ontwikkelingen. Het plan voldoet grotendeels aan het beleid en ambities van de gemeente, maar voor omwonenden is de realiteit

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

8 van 11

van woningtekort en hoge bouwkosten dichtbij gekomen door deze inbreiding en verdichting. Alhoewel de omwonenden tevreden zijn met de communicatie en het proces, zijn zij, bij monde van de vertegenwoordiging, niet tevreden met overwegend twee zaken.

- 1) Bij deel A wordt er (deels) geleefd op de eerste verdieping en niet enkel geslapen als bij een huis met een meer traditionelere inrichting. De omwonenden vrezen een inbreuk op de privacy.
Voor deel C geldt dit ook, met als opmerking dat die zijde de galerijzijde betreft van het appartementengebouw.
- 2) Zij verwachten overlast in het verkeer (bij de aansluiting op de Stationsweg) en parkeren.

Ook hadden zij de nadrukkelijke wens betrokken te zijn bij het ontwerpproces. Gezien het vereiste minimale participatieniveau ('raadplegen') was de ontwikkelaar dit niet verplicht en heeft daarvan afgezien. Gezien het vereiste participatieniveau was dit akkoord, ook omdat het belang van de omwonenden het belang van onder meer het oplossen van het woningtekort (zijnde de gemeentelijke wens en behoefte om voldoende woningen te bouwen op inbreidingslocaties in de bebouwde kom), zou doen overstijgen.

De participatie is conform het participatieplan (behalve de planning daarin) tot stand gekomen. Er waren twee inloopavonden, ieder met verslaglegging. Daarnaast was er een website, met contactmogelijkheden. Ook is de projectleider van de initiatiefnemer meermaals bij een deel van de omwonenden langs geweest voor overleg.

De projectleider van de gemeente is bij beide inloopavonden aanwezig geweest.

Van de participatie is een verslag gemaakt. Zie bijlage 9.

Ook zijn de checklists participatie conform het participatiebeleid ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd (bijlage 10 en 11).

Omgevingstafel

De omwonenden zijn gevraagd zich te vertegenwoordigen. Deze vertegenwoordiging is ontstaan en geeft aan dat zij alle adressen gevraagd heeft om input voor advies en evt. steun voor een aantal uitgangspunten.

De vertegenwoordiging heeft zitting gehad in de Omgevingstafel inclusief spreekrecht. De adviezen van de omwonenden zijn opgenomen in de verslagen van de Omgevingstafel (bijlage 7).

Aanpak/Uitvoering

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Na deze kaderstelling zullen de kaders verwerkt worden in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze overeenkomst zal bestaan uit alle standaardartikelen alsmede eventuele bijzonderheden.

Na het tekenen van de SOK kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken tot een definitief ontwerp, een inrichtingsplan en een bestek.

Omgevingsvergunning (BOPA)

De omgevingsvergunning kan opgesplitst worden in een ruimtelijk c.q. functie deel en een bouwtechnisch deel. Het ruimtelijk deel zou gaan om de planologische toestemming om conform

het plan daar te wonen (de functie). Het bouwtechnisch deel is gelijk als voor de invoering van de Omgevingswet en beslaat de detaillering van het gebouw en de grond.

De initiatiefnemer geeft aan de omgevingsvergunning in één keer aan te vragen, wanneer de kaderstelling vast is gesteld en is uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO) en bestek.

Voor het DO komt er wederom een Omgevingstafel.

Wanneer het college geen bindend advies aan de gemeenteraad hoeft te vragen, kan de reguliere procedure worden doorlopen van 8 weken, waarna de omgevingsvergunning verleend kan worden. Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar en daaropvolgend eventueel beroep bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak". De initiatiefnemer zal er voor zorg dragen dat er rondom het raadsbesluit adequaat gecommuniceerd zal worden richting omwonenden en belanghebbenden. Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Zoals bij de kaders is weergegeven, zullen de kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de haalbaarheidsovereenkomst en wordt voor het vervolg vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Pas bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

De woningen worden grotendeels levensloopbestendig. Waardoor toekomstige (extra) kosten voor aanpassingen van woningen sterk gereduceerd zijn, of onnodig.

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Zie bij 'Beoogd Effect'

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Voor deze ontwikkeling zijn een aantal alternatieven ontwerpen verkend door de ontwikkelaar. Deze alternatieven moesten allemaal voldoen aan dezelfde uitgangspunten, zoals de woondeal 2.0. Dit ontwerp is gekozen omdat deze het beste invulling gaf aan de verschillende (soms tegengestelde) belangen.

Er zijn geen alternatieven doorontwikkeld. Dit omdat het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp een resultante is van een proces met gemeente en omwonenden.

Een ander alternatief is geen ontwikkeling van het plangebied toestaan, met leegstand en mogelijke verwaarlozing tot gevolg.

Globale doelen

Dit plan doet een bescheiden bijdrage aan de volgende global goals

Goal 03 Gezondheidszorg voor iedereen

- Bijdrage aan levensloopbestendige woningen
- Grondsanering van vervuilde grond

Goal 07 Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen

- Bijdrage aan (extra) energiezuinige woningen

Goal 08 Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen

- Bij de ontwikkeling van woningbouw is de (vaak regionale) economie en werkgelegenheid gebaat.

Goal 10 & 11 Verminderen van ongelijkheid binnen en tussen landen / Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam

- Bij het plan is de woondeal 2.0 de onderlegger, waardoor (koop)woningen voor meer mensen toegankelijk blijven.
- Het plan kent een openbaar gebied wat ontmoeten bevordert.

Goal 15 Beschermen en duurzaam gebruik van ecosystemen, bossen en biodiversiteit

- Het plan zal zoveel mogelijk natuurinclusief worden uitgevoerd en de verharding zal afnemen i.r.t. de bestaande situatie.

Bijlage 1 - Stationsweg 49 Stedenbouwkundige kaders

Bijlage 2 - Quicksan milieu- en omgevingsaspecten

Bijlage 3 - Boom Effect Analyse

Bijlage 4 - Parkeeronderzoek

Bijlage 5 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 - Ecologisch Onderzoek

Bijlage 7 - Verslaglegging Omgevingstafel

Bijlage 8 - Second opinion stedenbouw

Bijlage 9 - Participatieverslag

Bijlage 10 - Checklist Participatieplan

Bijlage 11 - Checklist evaluatie participatie

Onderwerp

Kaderstelling Stationsweg 49 Oosterbeek

Datum

5 maart 2025

Kenmerk

Pagina

11 van 11