



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

154018

Raad d.d.

29-06-2022

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

A.S. (Annemarie) Kampkuiper

Datum

10-05-2022

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Geadviseerd besluit

1. De (ruimtelijke) kaders voor het project Pietersbergseweg 14 vast te stellen
2. Het stedenbouwkundig ontwerp Pietersbergseweg 14 vast te stellen (bijlage 1)
3. Kennis te nemen van het participatieverslag Pietersbergseweg 14 (bijlage 2)

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

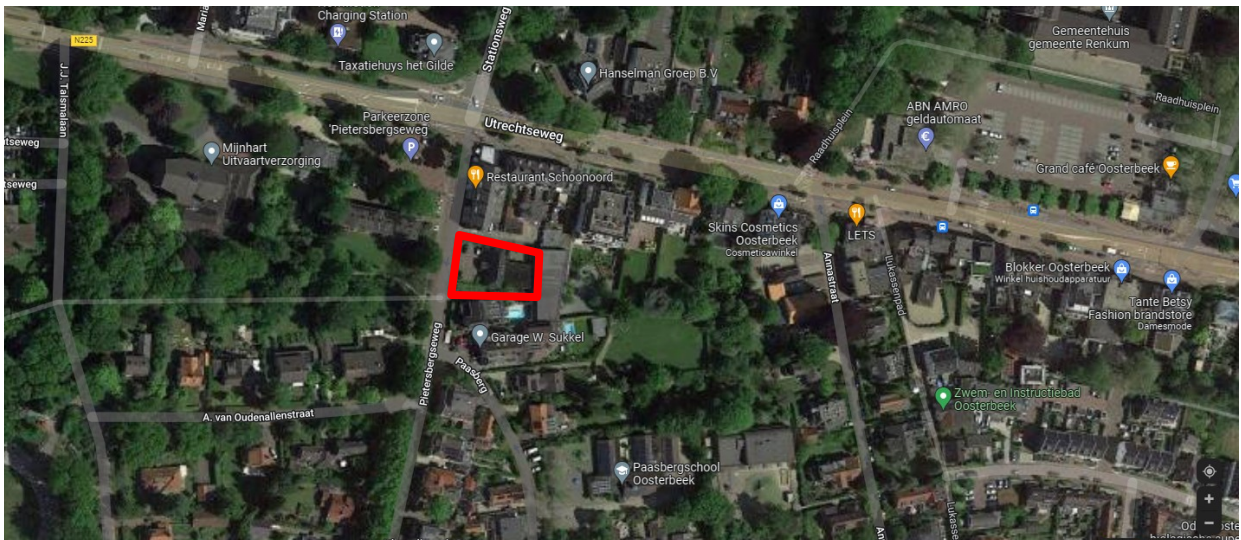
Het pand aan de Pietersbergseweg 14 Oosterbeek staat al geruime tijd leeg. Hier was het 'Veterinair Verwijscentrum De Pietersberg' gevestigd. Toekomstbouwen B.V. is met de eigenaar van het pand tot overeenstemming gekomen om door middel van sloop van de huidige opstallen en nieuwbouw van appartementen tot een herontwikkeling van het perceel te komen. Zij hebben een ontwerp- en participatieproces doorlopen om te komen tot deze kaderstelling. Het stedenbouwkundig ontwerp is bijgevoegd als bijlage 1 en het participatieverslag als bijlage 2.

Plangebied

De kavel Pietersbergseweg 14 bestaat uit een kadastraal perceel met nummer Oosterbeek D7664. Het plangebied is 835 m² groot.



Pietersbergseweg 14 (bron: Google maps)



Locatie Pietersbergseweg 14 in Oosterbeek (bron: Google maps)

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

2 van 8



Locatie; 3D-luchtfoto, kijkrichting naar oosten (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

Doorlopen proces tot nu toe

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de Pietersbergseweg 14 is op 11 november 2021 in de intake-tafel behandeld. Daar is het plan ambtelijk integraal beoordeeld op de wenselijkheid hiervan voor de leefomgeving, aan de hand van ons beleid (zie bijlage 3 Verslag intaketafel).

Voor de realisatie van het project heeft Toekomstbouwen B.V. een aparte B.V. opgericht (Pietersbergseweg 14 B.V.), waarmee in mei jl. een haalbaarheidsovereenkomst is aangegaan. Deze heeft 10 werkdagen ter inzage gelegen bij de gemeenteraad. De raad heeft geen wensen en bedenkingen geuit over de haalbaarheidsovereenkomst.

Toekomstbouwen B.V. heeft de haalbaarheid onderzocht, met voorliggend plan als resultaat. Naast het uitvoeren van de benodigde ruimtelijke onderzoeken, is ook veel tijd besteed aan het creëren van draagvlak. Met direct omwonenden zijn al in een vroeg stadium gesprekken gevoerd en op 7 april jl. is een inloopavond georganiseerd waarbij naast een ruimere cirkel aan omwonenden, ook een vertegenwoordiging van het Dorpsplatform aanwezig was. Het plan heeft aan de hand van de zorgen en wensen van omwonenden, alsmede de opmerkingen vanuit de gemeente, meerdere aanpassingen ondergaan. Door een aangepaste positionering van de twee bouwvolumes en het parkeren volledig ondergronds op te lossen, ontstaat ruimte voor groen en kunnen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast zijn in overleg met direct omwonenden aanpassingen gedaan aan de positionering van de ramen in de zijgevels.

Het plan dat nu voorligt is het resultaat van bovenstaand proces. Het participatieproces is weergegeven in een participatieverslag (bijlage 2).

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

3 van 8

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het stedenbouwkundig ontwerp inclusief daarin opgenomen beeldkwaliteitsaspecten vast te stellen (bijlage 1). Hiernaast vragen wij u de (ruimtelijke) kaders, zoals hieronder aangegeven, vast te stellen. Tenslotte vragen wij u kennis te nemen van het participatieverslag (bijlage 2). De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp zullen de basis vormen voor een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) en het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

Het vaststellen van het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders door de gemeenteraad past binnen de processen van het projectmatig werken, vastgelegd in de Methodiek Projectmanagement RO-projecten 2012.

Het Stedenbouwkundig ontwerp

Alle input zoals onder het kopje “Draagvlak” staat beschreven, heeft geresulteerd in het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1). Advies is het plan in deze vorm verder door te ontwikkelen tot een definitief ontwerp.

Vast te stellen kaders

De volgende (ruimtelijke) kaders worden voorgesteld om vast te stellen. De toelichting vindt u onder het kopje “Argumenten”.

Algemene kaders

Passend binnen wetgeving en beleid

1. De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op het project. Het project geeft op de diverse beleidsterreinen goede invulling aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

Financieel gedekt

2. 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 de vervolgfases vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Ruimtelijke kaders

Wonen

3. Er worden 16 appartementen gerealiseerd:
 - a. 12 appartementen midden huur
 - b. 4 appartementen sociale huur
4. De maximale hoogte van het gebouw is 13,5 meter voor het hoofdgebouw en 6 meter voor het tuingebouw. De bruto footprints van het hoofd- en tuingebouw zijn respectievelijk circa 18x15 meter en 16x8 meter.

Deze getallen kunnen nog enigszins gewijzigd worden als gevolg van verdere gewenste aanpassingen in het ontwerp. Aangaande de hoogte van het gebouw zal daar zeer terughoudend mee worden omgegaan.

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

4 van 8

Verkeer en parkeren

- Er zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig in de parkeerkelder. Het parkeren moet voldoen aan de CROW publicatie 381 richtlijnen.

Parkeerbalans:

	<i>Norm bewoners</i>	<i>Norm bezoekers</i>	<i>Benodigde parkeerplakken</i>
Appartementen hoofdgebouw	0,8x12=9,6	0,3x12=3,6	13,2
Appartementen tuingebouw	0,8x4=3,2	0,3x4=1,2	4,4
Totaal			17,6

Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet met 18 parkeerplakken aan de parkeernorm (17,6).

- De parkeerplaatsen in de parkeerkelder zijn uitsluitend toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een pasje of via de intercom.
- Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens bouwbesluit.
- Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen zal een matenplan overlegd worden. De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de ontwerprichtlijnen ASVV of NEN2443 bij de parkeergarage/-kelder.
- Met de initiatiefnemer zal verder invulling gegeven worden aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren op het perceel. De CROW publicatie 317-richtlijn is hierbij geldend.

Groen

- Het in bijlage 1 opgenomen tuinontwerp vormt het kader voor de definitieve tuininrichting. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met de (on)mogelijkheden van de aanwezigheid van de parkeerkelder onder het gehele terrein.

Riool en water

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

Duurzaamheid

- Het appartementencomplex zal voldoen aan de BENG eisen.

Argumenten

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

5 van 8

Hierna volgt de bijbehorende uitleg en argumentatie aangaande de gestelde kaders.

Wonen

De Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023, de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2021 en de Nota Wonen gemeente Renkum 2019 zijn afgewogen.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen heeft de gemeente Renkum afgesproken om 50% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). Daarvan is het beleid dat de helft (25%) in de categorie 'goedkoop' valt. De verdeling van 12 woningen in de middeldure huur en 4 woningen in het goedkope segment voldoet hier dus aan.

De toename van het aantal goedkope en middeldure huurwoningen geeft invulling aan de woningdeal en de bredere behoefte in de gehele woningmarkt van de gemeente Renkum. De goedkope appartementen zijn uitermate geschikt voor starters en één persoonshuishoudens. In de samenwerkingsovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt m.b.t. instandhouding van de goedkope huurwoningen.

Verkeer & parkeren

Het plan voldoet aan de richtlijnen m.b.t. parkeren. Door het parkeren volledig ondergronds op te lossen wordt ruimte gecreëerd voor voldoende parkeerplaatsen en ontstaat op maaiveld ruimte om, i.p.v. parkeerplaatsen, groen te kunnen realiseren.

De bewoners hebben een eigen berging/fietsenstalling. In het plan is tevens ruimte gereserveerd voor fietsparkeren voor bezoekers.

Groen

Het terrein is op dit moment volledig bebouwd/verhard. Er is dus, los van een aantal hagen en twee kleine bomen, geen groen aanwezig. Door het parkeren ondergronds op te lossen en de 2 gebouwen aan de voor en achterzijde van de kavel te positioneren, ontstaat ruimte voor een (veel) groenere inrichting dan nu het geval is.

Riool & water

In nieuwbouwsituaties is het beleid dat het regenwater niet aangesloten wordt op de riolering en op eigen terrein verwerkt moet worden. Vuistregel voor berging en infiltratie is 40 mm per m² verharding. In de uitwerking moet aangetoond worden dat infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden.

Het effect van de ontwikkeling op het riool wordt nader onderzocht. Gezien het huidige aanwezige riool en het feit dat het hemelwater wordt afgekoppeld lijkt dit geen probleem te zijn.

Duurzaamheid

Sinds 1-1-2021 moeten woningen op het gebied van duurzaamheid voldoen aan de BENG-eisen. Bij BENG wordt onder andere aandacht gevraagd voor de energetische waarden, het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw. Zoals in het participatieverslag (bijlage 2) is te lezen, wordt onderzocht of het initiatief kan aansluiten bij het zonnepanelen project van het appartementencomplex 'Liberty'.

Kanttelingen

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

6 van 8

Er zijn geen kanttekeningen.

Draagvlak

Omwonenden

In het participatieverslag (bijlage 2) vindt u een weergave van het doorlopen participatieproces en de wijze waarop dit heeft geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

De raad

De haalbaarheidsovereenkomst (met het verslag van de intake tafel als bijlage 3) heeft ter inzage gelegen bij de raad. Er zijn geen wensen en bedenkingen geuit.

De diverse ruimtelijke onderzoeken

Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn al diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen. Er zijn geen conclusies getrokken die de realisatie in de weg staan.

De Woon Advies Commissie (WAC)

Het advies van de WAC is bijgevoegd als bijlage 4. De opmerkingen worden waar mogelijk in de verdere uitwerking van de plannen meegenomen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK heeft advies gegeven als onderdeel van de intake-tafel. De initiatiefnemer heeft de daar gemaakte opmerkingen m.b.t. stedenbouw en architectuur verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp. In een vervolgesprek met de vertegenwoordiger van de CRK zijn deze aanpassingen besproken en akkoord bevonden.

Aanpak/Uitvoering

Samenwerkingsovereenkomst (ook genoemd exploitatie-overeenkomst)

Nadat het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders zijn vastgesteld, wordt de samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De samenwerkingsovereenkomst zal voor u ter inzage gelegd worden. Uw eventuele wensen en bedenkingen worden waar mogelijk verwerkt, waarna de samenwerkingsovereenkomst wordt getekend.

Ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2013" is momenteel het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. De locatie heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor zal een ontwerp bestemmingsplan opgesteld worden. Het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan.

Door voortschrijdend inzicht, veranderende regelgeving of andere omstandigheden kunnen wijzigingen of verschuivingen in de opzet noodzakelijk zijn. Zolang deze klein zijn zult u ze aantreffen in het bestemmingsplan dat aan u voorgelegd zal worden ter vaststelling. Als de afwijkingen groter zijn, dan zullen deze separaat aan u worden voorgelegd.

Bestemmingsplanprocedure

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

7 van 8

De bestemmingsplanprocedure kan van start gaan nadat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten. Dit houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan er dan kennis van nemen en eventueel een zienswijze indienen. De zienswijzen worden verwerkt in een zienswijzennota en mogelijk in het definitieve bestemmingsplan. Deze worden ter vaststelling aan u voorgelegd.

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje “Draagvlak”. Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Zoals bij de kaders is weergegeven, zullen de kosten die de gemeente maakt, worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de haalbaarheidsovereenkomst en wordt tevens vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

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

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

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

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp Pietersbergseweg 14 d.d. april 22
2. Participatieverslag Pietersbergseweg 14 d.d. april 22
3. Verslag intaketafel Pietersbergseweg 14 d.d. 11-11-21
4. Advies WAC Pietersbergseweg 14 d.d. 24-4-22

Onderwerp

Kaderstelling Pietersbergseweg 14

Datum

10 mei 2022

Kenmerk

154018

Pagina

8 van 8