



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

185255

Raad d.d.

18-12-2024

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

A. (Arjen) Ruiter / F. (Frits) van Drie,

Datum

20 november 2024

Onderwerp

**Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'**

### Geadviseerd besluit

#### A

1. In te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' gewijzigd vast te stellen;
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan scholenstrip Bram Streeflandweg' ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan (als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) vast te stellen.

#### B

1. Het openen en vaststellen van de (geactualiseerde) grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' voor de ontwikkeling van locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg.

### Toelichting op beslispunten

De gemeente Renkum is eigenaar van de locatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en heeft het voornemen om op deze locatie een woningbouwlocatie te ontwikkelen.

Na het doorlopen van een intensief participatietraject is in samenwerking met de omgeving het document 'Stedenbouwkundige kader Scholenstrip Bram Streeflandweg' tot stand gekomen, waarin met name de stedenbouwkundige randvoorwaarden en principes zijn beschreven.

Op 27 september 2023 heeft de gemeenteraad het voornoemde document en de kaderstelling voor de herontwikkeling van de Scholenstrip Bram Streeflandweg in Renkum vastgesteld. Daarin is voorzien in de realisatie van maximaal 80 woningen in 3 woonclusters.

Dit kaderdocument vormt één van de uitgangspunten die bij de tender van de locatie is meegegeven aan de ontwikkelende partijen. Op basis van dit kaderdocument zijn partijen uitgedaagd om voor deze locatie een plan te maken wat past binnen de kaders zoals deze in samenwerking met de omgeving zijn geformuleerd. Het kaderdocument is vertaald in een

ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Beiden hebben ter inzage gelegen. In de tussentijd is de tender doorlopen en na een zorgvuldige selectieprocedure is CRA Vastgoed BV geselecteerd als de ontwikkelaar voor deze locatie. Mede naar aanleiding van hun verder uitgewerkte plan is het bestemmingsplan concreter gemaakt / strakker om de voorziene bebouwing gelegd en nu gereed om te worden vastgesteld. Zo is ook het aantal woningen in het plangebied verlaagd naar maximaal 64.

## Plangebied

De locatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' bestaat uit de voormalige locatie van de scholen Vita Vera, Jac. P. Thijsse en de daarbij behorende gymzaal inclusief het naastgelegen trapveld. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.0 ha, waarvan ongeveer 6.500 m<sup>2</sup> in aanmerking komt voor woningbouw. Het overige gedeelte van het plangebied dat voornamelijk bestaat uit het aanwezige groen, inclusief de kuil en wordt bij de ontwikkeling zorgvuldig meegenomen, waarbij uiteindelijk gestreefd wordt naar een gebied waarin de bestaande biodiversiteit niet verslechtert.

De aanwezige groenstructuren in combinatie met de behoorlijke hoogteverschillen maakt dat deze locatie hoge landschappelijke waarden heeft die voorwaardelijk zijn bij de planvorming en mogelijk zelfs worden versterkt.



*Locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg. De kuil maakt onderdeel uit van de her in te richten locatie, maar niet van de ontwikkellocatie.*

## *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

*Datum*

20 november 2024

*Kenmerk*

185255

*Pagina*

2 van 19



Luchtfoto (vogelview, richting westen) plangebied en omgeving (bron: Geo-Oblic; Slagboom en Peeters)

## Kaderstelling

Op 27 september 2023 is de onderstaande randvoorwaardenkaart als uitwerking van de stedenbouwkundige kaders samen met de ruimtelijke kaders vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is bepaald dat het, voor woningbouw, moet gaan om maximaal 80 woningen verdeeld over 3 woonclusters.



Afbeelding: randvoorwaardenkaart uit de vastgestelde Stedenbouwkundig kaders Bram Streeflandweg (27-09-2023) (bron: LOS stadomland)

## Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum  
20 november 2024

Kenmerk  
185255

Pagina  
3 van 19



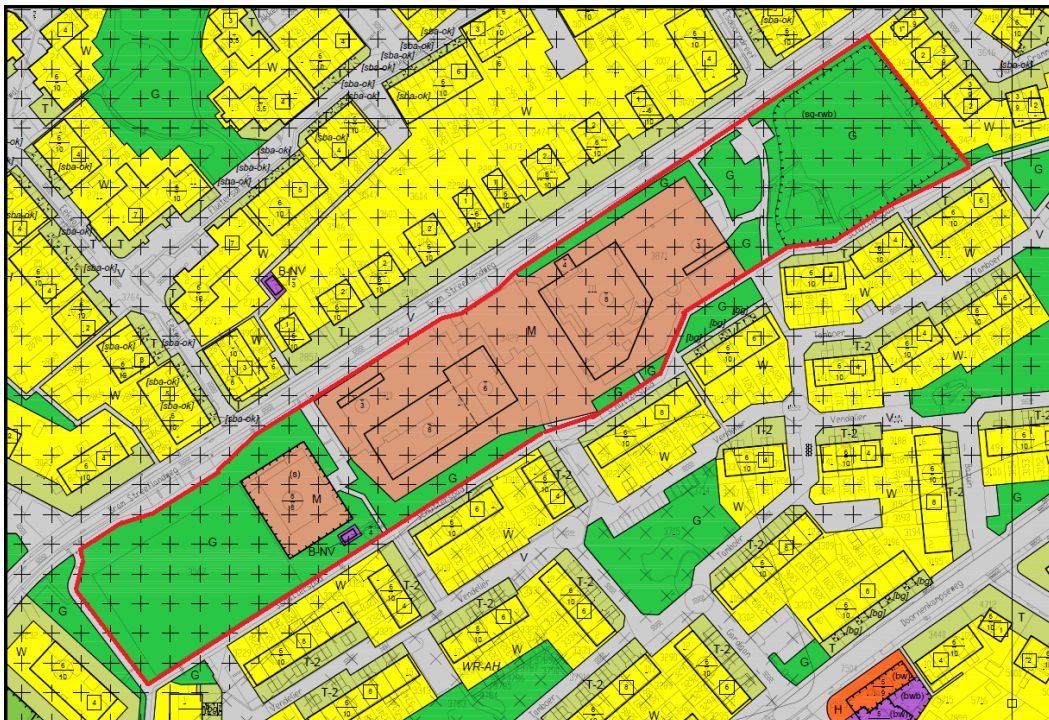
Afbeelding: inrichtingsschets nieuwbouw en inrichting uit bieding tender door CRA Vastgoed BV

## A.2. Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Met het (straks) 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.

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Renkum – Heelsum 2013' de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de bestaande schoolgebouwen en oude gymzaal is daarbij een bouwvlak opgenomen. De nieuwe ontwikkeling naar een gedeeltelijke woonlocatie met woongebouwen past daar (qua gebruik- en bouwrechten) niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Renkum – Heelsum 2013' met in rood de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan.

### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

4 van 19

Na de kaderstelling door de gemeenteraad is op basis van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke de bestemming 'Groen' en 'Woongebied-4' gekregen. Bij het kopje 'Argumenten' wordt hier verder op ingegaan.



Afbeelding: bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB).

### A.3. Beeldkwaliteitsplan

Met een beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Een beeldkwaliteitsplan 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 vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria.

#### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

#### Datum

20 november 2024

#### Kenmerk

185255

#### Pagina

5 van 19



*Afbeelding: impressies van materialiseren, bouwprincipes, gezamenlijke buitenruimtes en woningen in park uit Beeldkwaliteitsplan Scholenstrip Bram Streeflandweg (bron: LOS stadomland)*

## **B.1.**

Als voor een ontwikkeling het planologische besluit wordt genomen (lees: het bestemmingsplan – omgevingsplan wordt vastgesteld) moet er duidelijkheid zijn hoe er met de kosten wordt omgegaan die betrekking hebben op deze ontwikkeling. Bij ontwikkelingen van derden wordt er in dat geval een exploitatieplan of een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld waarin o.a. wordt vastgelegd hoe met de kosten wordt omgegaan zodat de financiële haalbaarheid wordt aangetoond. Bij locaties die in eigendom zijn van de gemeente wordt de financiële haalbaarheid aangetoond door een grondexploitatie. Het openen en vaststellen van een grondexploitatie is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Jaarlijks wordt deze grondexploitatie in de P&C cyclus (bij de jaarrekening) geactualiseerd vastgesteld

### Definitie grondexploitatie:

*Een grondexploitatie (soms afgekort tot grex) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.*

*Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.*

## Beoogd effect

### **A.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.

#### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

#### *Datum*

20 november 2024

#### *Kenmerk*

185255

#### *Pagina*

6 van 19

## **A.3. Beeldkwaliteitsplan**

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 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

### **A.2. Bestemmingsplan**

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Omdat het bestemmingsplan in ontwerp voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd is het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 4.6 lid 2. en lid 3. Van de Invoeringswet Omgevingswet).

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.

### **A.3. Beeldkwaliteitplan**

De Woningwet (artikel 12a) 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.

In artikel 4.114 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet is geregeld dat wanneer een beeldkwaliteitplan / welstandsnota voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in ontwerp ter inzage is gelegd het oude recht (Woningwet) van toepassing blijft. Dat is hier het geval.

## Argumenten

Om de in de stedenbouwkundige kaders 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**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan zijn er daarover twee zienswijzen ingediend.

#### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

#### *Datum*

20 november 2024

#### *Kenmerk*

185255

#### *Pagina*

7 van 19

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

De zienswijzen hebben met name betrekking op mogelijke beperking van uitzicht en beperking van privacy door de nieuwbouw op hun perceel. Daaraan kan bij in ieder geval bij één perceel niet veel aan gedaan worden in het bestemmingsplan / inrichtingsplan. In de nabijheid van die percelen is wel ambtshalve wat aangepast in het bouwvlak, maar dat kon maar in beperkte mate. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **A.2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen**

Om de in het stedenbouwkundige kaders voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. 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 en de eisen uit het kaderdocument.

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' hebben de drie geplande woonclusters de bestemming 'Woongebied-4' gekregen. Daarbinnen is per wooncluster een peilhoogte boven N.A.P. opgenomen van waarvandaan de hoogtes worden gemeten. In elk van de drie woonclusters is ook een maximum aantal woningen opgenomen, is tevens het aantal woongebouwen vastgelegd, en worden eisen gesteld aan de te realiseren bouwvolumes.

In de woonclusters zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Ook is een duiding opgenomen voor de gebieden (met name in de bestemming 'Groen') waar ook maaiveld parkeren toegestaan is.

Rond de woonclusters is de bestemming 'Groen' opgenomen. Dit ten behoeve van het behoud en inrichting van groen. Hier zijn ook paden en inritten naar de parkeervoorzieningen toegestaan. Met een aanduiding zijn de locaties aangegeven waar maaiveld parkeren is toegestaan.

Met de aanduiding 'groenvoorzieningen' is in de bestemming 'Groen' een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor behoud van belangrijke groene gebieden in het plangebied.

In het in december 2023 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders vastgelegd, waarin nog een aantal bandbreedtes (o.a. minimaal – maximaal aantal woningen, minimaal – maximaal aantal bouwblokken, groot bouwvlak met beperking m2 bebouwing) zijn opgenomen. Deze bandbreedte is daarin opgenomen om de ontwikkelende partij wat beweegruimte te geven binnen de overeengekomen kaders.

Doordat nu een ontwikkelaar bekend is en ook het inrichtingsplan nu bekend is, is het mogelijk om het bestemmingsplan concreter te maken en daardoor enige flexibiliteit er uit te halen. Dit omdat die ruimte niet meer nodig is voor het inrichtings- en bouwplan en om meer zekerheid te geven aan omwonenden waar nu wel en niet gebouwd gaat worden. Alle flexibiliteit er uit halen is niet mogelijk, omdat het inrichtingsplan en bouwplan nog in beperkte mate aan verandering onderhevig kan zijn in deze fase.

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn daarom de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (welke zeer gedetailleerd zijn beschreven):

### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

*Datum*

20 november 2024

*Kenmerk*

185255

*Pagina*

8 van 19



Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In de toelichting bij paragraaf 1.3 is de beschrijving van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de navolgende wijzigingen.
2. In de toelichting bij paragraaf 3.1.3 is de tekst geactualiseerd aan de regels van het op 1 januari 2024 in werking getreden Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. In de toelichting van paragraaf 3.2.1 is de tekst geactualiseerd aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland die in mei 2024 in werking is getreden.
4. In de toelichting bij paragraaf 3.3 is de beschrijving over de 'Nota Wonen 2019' vervallen omdat inmiddels het 'Programma Wonen 2024-2028' is vastgesteld.
5. In de toelichting van paragraaf 4.1 is aangegeven dat de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling nog uitging van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
6. In de toelichting van paragraaf 4.8 is bij de gebiedsbescherming (natuur) en het destijds uitgevoerde onderzoek naar stikstof (2023) nog uitging van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
7. In de toelichting van paragraaf 4.8 is het nieuwe en geactualiseerde onderzoek naar stikstof verwerkt en deze is ook als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.
8. In de toelichting van paragraaf 4.12 is aangegeven dat het verkeerskundig onderzoek nog uitging van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
9. In de toelichting van paragraaf 4.12 is het nieuwe parkeeronderzoek verwerkt en deze is ook als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.
10. Het maximaal aantal woningen in de bestemming 'Woongebied - 4' (artikel 5.1 onder a) is in de regels en verbeelding teruggebracht van 80 naar in het totaal 64. Nu is concreter dan voorheen op de verbeelding per bouwvlak het maximum aantal woningen daarbinnen opgenomen.
11. Het bouwvlak met de bestemming 'Woongebied - 4' is verkleind, als gevolg van het verder uitwerken van het bouwplan ter plaatse en strakker om de geplande nieuwbouw gelegd. Tegelijkertijd is nu per bouwvak (7 bouwvlakken) het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd op de verbeelding. Ook is nu per bouwvlak een aanduiding opgenomen over de toegestane bouwvorm, dus: 'gestapeld' of 'aaneengebouwd'.
12. Doordat de bouwvlakken nu strakker om de geplande gebouwen zijn gelegd zijn de volgende aanduidingen niet meer nodig en vervallen: 'minimum aantal bouwvolumes', 'maximum aantal bouwvolumes', 'minimum aantal wooneenheden' en 'maximum bebouwd oppervlakte'. Daardoor is ook het begrip 'bouwvolume' weggehaald bij de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels.
13. De bestemming 'Woongebied - 4' is, als gevolg van het verder uitwerken van het bouwplan ter plaatse, op sommige plaatsen verkleind en omgezet in de bestemming 'Groen'.
14. Mede vanwege het eventueel behouden van een boom bij het meest westelijke woongebied en de lichte verschuiving daardoor van het bestemmingsvlak en bouwvlak (vanwege de geplande parkeergarage) aldaar is het bestemmingsvlak in het zuidwesten met 1 meter vergroot.
15. Doordat nu de bouwvlakken strakker om de 7 geplande woongebouwen is gelegd is nu in de regels opgenomen dat binnen en ook buiten het bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 4' een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter boven het ter plaatse opgenomen peil (artikel 5.2.1 en artikel 5.2.2, Wonen).
16. De noordelijke aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren' is vergroot. Dit omdat er hier iets meer ruimte nodig is voor parkeren.
17. In de regels is nu een heel specifieke regeling voor een klein bijgebouw per grondgebonden woning (aanduiding 'aaneengebouwd') opgenomen.
18. In de regels is bij 'Wijze van meten' in artikel 2.12 en toegevoegd / verduidelijkt dat onder 'ondergeschikte bouwdelen' ook 'installaties' (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging) worden verstaan.
19. In de regels van artikel 4.2.2 (Groen, bouwwerken geen gebouwen zijnde) en in de regels van artikel 5.2.3 (Wonen, bouwwerken geen gebouwen zijnde) is opgenomen dat de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten van de (ondergrondse) parkeergarages maximaal 4 meter mag bedragen.

Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

9 van 19

20. *In de regels bij artikel 5.1 (Wonen, bestemmingsomschrijving) is hetgeen onder lid a bij de punten 1 en 2 weggehaald. Het betrof de bepaling dat er 'in het totaal maximaal 80 woningen zijn toegestaan' en de bepaling dat er 'uitsluitend gestapelde en/of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan'. Daarvoor in de plaats is nu in artikel 5.1 lid a bij punt 1 en 2 opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Dit omdat het aantal woningen nu is verlaagd naar 64 en de ruime bouwvlakken zijn aangepast naar strakkere bouwvlakken waarbij nu per bouwvlak op de verbeelding de aanduiding 'gestapeld' of 'aaneengebouwd' is opgenomen.*
21. *In de regels bij artikel 5.2.1 (Wonen, bouwregels, gebouwen in het bouwvlak) zijn de leden d, e, f en g weggehaald en is bij lid h (welke nu vernummerd is) de tekst over 'maximaal 80 woningen' weggehaald. De aanduidingen op de verbeelding van de leden d, e, f en g zijn vervallen (zie eerder genoemd) waardoor de regels ook niet meer nodig zijn.*
22. *In de regels bij artikel 5.2.1 (Wonen, bouwregels, gebouwen in het bouwvlak) is nu, met het verkleinen van de bouwvlakken, opgenomen dat het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden.*
23. *In de regels van artikel 5.2.2 (Wonen, bouwregels, gebouwen buiten het bouwvlak) is nu opgenomen dat (ondergrondse) parkeergarages zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter boven het ter plaatse aangegeven peil.*
24. *In de regels van artikel 5.2.2 (Wonen, bouwregels, gebouwen buiten het bouwvlak) is nu opgenomen dat bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.*
25. *In de regels bij artikel 6 is de wijzigingsbevoegdheid bij 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is weggehaald.*
26. *In de regels van artikel 9 bij de gebruikswijzigingen is de regeling van artikel 9.2 parkeernormen aangepast aan de huidige standaard uit de 'Parapluherziening parkeren 2024'. Tegelijkertijd is daarin nu verwezen naar het in september 2024 vastgestelde nieuwe parkeerbeleid, te weten 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Renkum 2024'.*
27. *In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid f toegevoegd / verduidelijkt dat onder deze afwijking ook 'installaties' (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging) worden verstaan.*
28. *In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid i de tekst 'met uitzondering van de bestemming 'Bos', weggehaald.*
29. *In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid j (mogelijkheid noodlokale scholen) weggehaald.*

Navolgend zijn de verbeeldingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' en het definitieve bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' te zien. Daarna zijn in de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' de verschillen / wijzigingen in de verbeelding tussen beide versies van het plan globaal weergegeven.

## Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

10 van 19



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB)



Verbeelding voorliggend en vastgesteld bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB)

Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

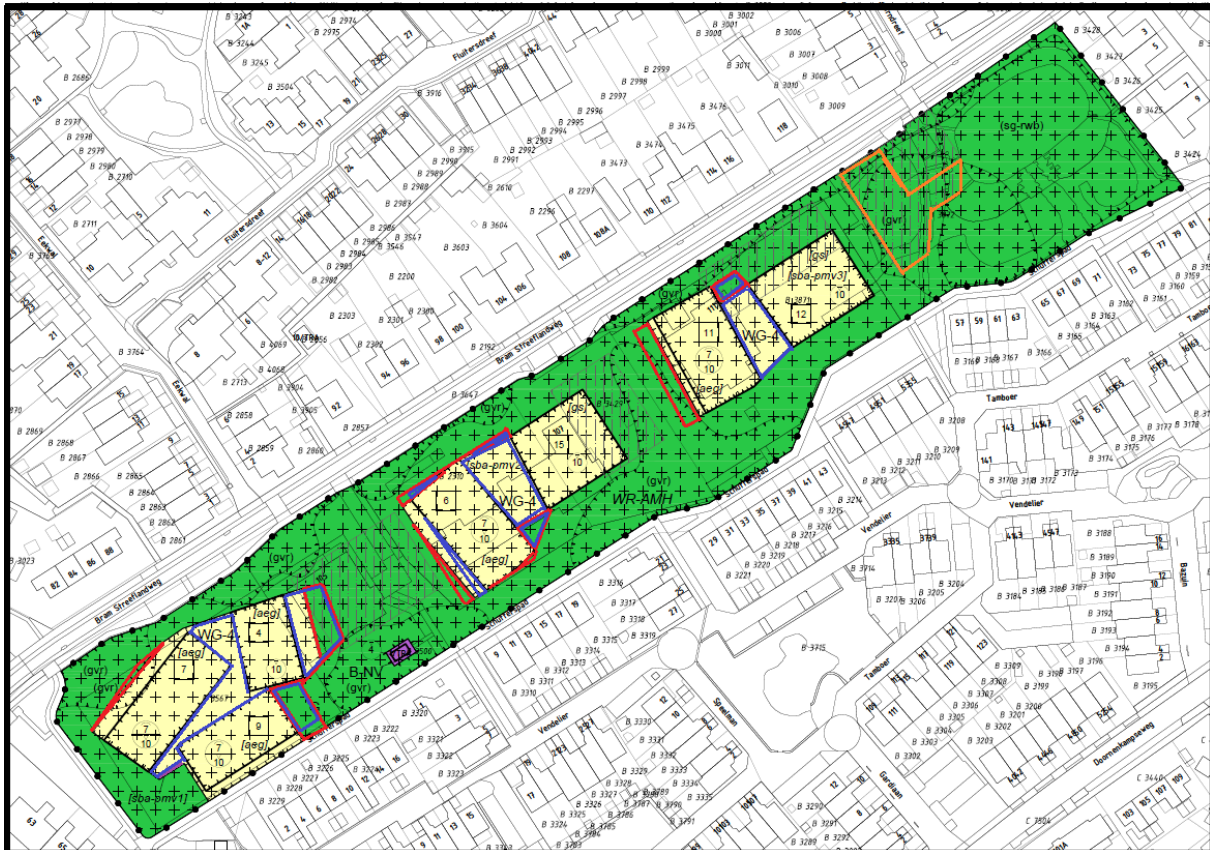
20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

11 van 19



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' met globaal de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Rood = omzetting bestemming 'Woongebied - 4' naar 'Groen'. Blauw = weghalen bouwvlak. paarse lijn is toevoegen bestemming 'Woongebied - 4' (zonder bouwvlak). Oranje is vergroten 'overige zone - maaiveld parkeren'.

### Toelichting wijziging minimaal – maximaal aantal woningen

In elk van de drie woonclusters was in het ontwerpbestemmingsplan zowel een minimum als maximum aantal woningen opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was dit aantal is bij elkaar opgeteld iets hoger dan de in de kaderstelling aangegeven maximum aantal woningen van 80 in het plangebied. Om te voorkomen dat er toch meer woningen kunnen komen in het plangebied was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat desondanks maximaal 80 woningen zijn toegestaan in het hele plangebied. Ook was per wooncluster een minimaal aantal woningen opgenomen. Daarmee werd geborgd dat er ook niet te weinig woningen gebouwd konden worden.

Inmiddels is de tender doorlopen en is een ontwikkelaar bekend. Die heeft een inrichtingsplan gemaakt die onder andere voldoet aan de kaders van de tender. In dat plan is voorzien in 64 woningen. Daarom is het maximum aantal woningen in het plangebied in het vast te stellen bestemmingsplan bijgesteld en verlaagd naar 64 woningen, en wordt het aantal woningen per wooncluster gefixeerd.

### Toelichting wijziging minimaal – maximaal aantal woongebouwen

Omdat nog niet duidelijk was hoe de woningen geprojecteerd zouden worden in de drie bouwvelden waren op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan drie bouwvlakken /

#### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

12 van 19

bestemmingsvelden opgenomen met diverse bepalingen omtrent minimaal en maximaal aantal woningen per bouwvlak, het aantal woongebouwen daarbinnen en maximum bebouwingspercentages. Dit om te voorkomen dat er straks maar één bouwmassa kan komen per wooncluster of juist veel woongebouwen (bijvoorbeeld allemaal vrijstaande woningen). Door de uitwerking van het bouwplan door de ontwikkelaar is duidelijk geworden waar de geplande woningen komen. Daarom zijn de bouwvlakken nu vrij strak om de geplande bebouwing gelegd. Daarmee is de bouwruimte en onzekerheid voor omwonenden weggehaald. Ook is daardoor een groter gebied bestemd als groen. Hiermee is nu zekerheid waar de woningen komen en waar doorkijkjes blijven / komen. Door deze aanpassing zijn ook de bepalingen over minimum en maximum aantal bouwvolumes en woningen en oppervlaktes weggehaald

Daarom wordt u voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **A.3. Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vaststellen**

Op grond van artikel 12a van (voorheen) 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 beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan 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 beeldkwaliteitsplan. Wordt dit beeldkwaliteitsplan niet opgesteld / vastgesteld dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de meer algemene criteria uit de huidige Welstandsnota (uit 2013). In artikel 4.114 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet is geregeld dat wanneer een beeldkwaliteitsplan / welstandsnota voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in ontwerp ter inzage is gelegd het oude recht van toepassing blijft. Dat is hier het geval.

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 in die gevallen een projectgebonden beeldkwaliteitsplan op- en vastgesteld. Een beeldkwaliteitsplan 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 op de inrichting van de openbare ruimte, erfafscheidingen en de groenvoorziening. Een beeldkwaliteitsplan heeft daarmee een meer ontwikkelingsgericht karakter dan de meer op beheer van bebouwings- en contextgerichte Welstandsnota. De criteria in de beeldkwaliteitsplannen gericht op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving moeten als vervanging voor de criteria in de welstandsnota worden beschouwd. Een beeldkwaliteitsplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid.

De globale beeldkwaliteitseisen waren al verwerkt in de op 27 september 2023 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' (in hoofdstuk 4), maar zijn nu verder uitgewerkt in het voorliggende beeldkwaliteitsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de stedenbouwkundige kaders, en daarmee indirect het concept-beeldkwaliteitsplan beoordeeld, en hierover positief geadviseerd.

Het beeldkwaliteitsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er daarover geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

#### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

#### *Datum*

20 november 2024

#### *Kenmerk*

185255

#### *Pagina*

13 van 19

## **A.4. Geen exploitatieplan**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) 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. Het betreft hier de ontwikkeling van eigen gemeentelijke gronden waarbij er geen bovenwijkse voorzieningen worden aangelegd / gelden. Daarnaast wordt er een (gemeentelijk) grondexploitatie opgestart, zie punt B.1. Een exploitatieplan op grond van dit artikel is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Maar dat besluit moet u wel zelf nemen.

## **B.1. Het openen en vaststellen van de grondexploitatie**

Het betreft hier de ontwikkeling van gronden die in eigendom zijn bij de gemeente. Deze is daarmee voor rekening en risico van de gemeente. De financiële vertaling van de ontwikkeling betreft een grondexploitatie en wordt voor een belangrijk deel bepaald door het beoogde grondgebruik en woonprogramma. De grondexploitatie volgt derhalve de ruimtelijke en planologische invulling. De grondexploitatie bestaat uit budgetramingen voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen en bevat de opbrengsten uit grondverkoop. Een en ander is daarbij gefaseerd in de tijd.

Het openen en vaststellen van een grondexploitatie maakt deel uit van het budgetrecht, dat de raad toekomt. Met het openen en vaststellen van de grondexploitatie valt de ontwikkeling onder specifieke verslaggevingsregels (regiem) van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit verlangt dat op eenduidige wijze de financiële risico's van gebiedsontwikkeling in beeld worden gebracht en worden beheerst. Deze hebben als doel dat andere doelstellingen, programma's en ambities van de gemeente niet worden gefrustreerd.

Na openen en vaststellen van de grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' zal deze worden toegevoegd aan de P&C-cyclus. In ieder geval bij de jaarverslaggeving en in de Meerjarenprognose (MPG) zal de raad hierover worden geïnformeerd. De geactualiseerde budgetramingen worden dan door de gemeenteraad opnieuw vastgesteld.

Het resultaat van de grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' wordt beschreven in de paragraaf 'Financiële consequenties' van dit voorstel.

## **Kanttekeningen**

Geen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) stedenbouwkundig plan en de kaders die de gemeenteraad op 27 september 2023 heeft vastgesteld.

### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

### *Datum*

20 november 2024

### *Kenmerk*

185255

### *Pagina*

14 van 19

## Draagvlak

Verwezen wordt naar hetgeen beschreven is onder het kopje 'Draagvlak' in het bijgevoegde raadsvoorstel van 27 september 2023 over de kaderstelling voor de Scholenstrip Bram Streeflandweg.

Het komt er samengevat op neer dat er een uitgebreid participatietraject is doorlopen met o.a. omwonenden. Dit heeft geleid tot het op 27 september 2023 vastgestelde stedenbouwkundige kaders. Deze stedenbouwkundige kaders zijn nu vertaald in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Daarmee lijkt er behoorlijk wat aan draagvlak gedaan. Dat lijkt zijn vruchten afgeworpen te hebben want er zijn 'slechts' twee zienswijzen ingediend. Beiden vrezen voor vermindering van woongenot / hinder tijdens bouw. Met beiden zijn gesprekken gevoerd om uitleg te geven en te luisteren naar hun opmerkingen. Voor één leidt dat niet een bevredigende oplossing aangezien achter zijn perceel de geplande nieuwbouw is voorzien en die niet anders gepositioneerd kan worden. De andere woont op iets grotere afstand en heeft iets minder visuele hinder. Daarvoor kon nog wel iets aan het verkleinen van het bouwvlak gedaan worden.

## Aanpak/Uitvoering

### 1. Zienswijzen

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

### 2. Bestemmingsplan

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

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

### 3. Beeldkwaliteitsplan

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

Het uiteindelijke beeldkwaliteitsplan vervangt de huidige welstandsnota voor het plangebied. Daaraan wordt het uiteindelijke bouwplan getoetst voor het voldoen aan redelijke eisen van Welstand.

## Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben de conceptreactie op de 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 ontvangen de indieners van een zienswijze een brief

### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

### Datum

20 november 2024

### Kenmerk

185255

### Pagina

15 van 19

met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure die daarop volgt.

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), de nieuwe landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> en op het omgevingsloket geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

## Financiële consequenties

Hieronder (zie ook de bijlage voor een leesbaardere versie) is de grondexploitatie van 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' opgenomen. Alle kosten en opbrengsten worden conform de verslagleggingsregels begroot en gerealiseerd.

*Uitleg tabel: het volgende wordt onder de hierna genoemde deelkosten verstaan:*

- *Bouw- en woonrijpmaken = som van sloop + bodemsanering + grondwerken + bouwrijpmaken + woonrijpmaken;*
- *Overige kosten = som van nadeelcompensatie/planschade + tijdelijk beheer & onderhoud (dit ziet op het plaatsen van bouwhekken, maaien, retributies en belastingen (waterschap, OZB etc.) en energielasten, etc.).*

### GRONDEXPLOITATIE SCHOLENSTRIP BRAM STREEFLANDWEG

totale periode:

2024 tot en met 2028

INVESTERINGEN	gem. index	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Grond & opstallen	0,00%	148.993	148.993	-
Bouw- en woonrijpmaken	2,40%	279.540	-	279.540
Plan- en onderzoekskosten	3,00%	677.164	443.152	234.012
Overige kosten	3,00%	173.861	148.861	25.000
<b>Totaal</b>		<b>1.279.557</b>	<b>741.005</b>	<b>538.552</b>

OPBRENGSTEN	gem. index	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Grondverkoop	0,00%	1.710.000	-	1.710.000
Subsidie	0,00%	-	-	-
Overige bijdragen	0,00%	-	-	-
<b>Totaal</b>		<b>1.710.000</b>	<b>-</b>	<b>1.710.000</b>

#### Kasstroom

Saldo nominaal		430.443	741.005	1.171.448
Index investeringen	2,52%	42.261	-	42.261
Index opbrengsten	0,00%	-	-	-
<b>Totale kasstroom geïndexeerd</b>		<b>388.182</b>	<b>741.005</b>	<b>1.129.187</b>

#### Rente en saldooverloop

Rente		-10.218	-	10.218
Saldo Eindwaarde	per 31-12-2028	377.963	741.005	
Saldo Netto Cont. waarde	per 1-1-2024	342.333	positief	

#### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

Datum

20 november 2024

Kenmerk

185255

Pagina

16 van 19



2024	2025	2026	2027	2028
-	-	-	-	-
-	279.540	-	-	-
34.890	49.780	49.780	49.780	49.780
12.500	12.500	-	-	-
47.390	341.820	49.780	49.780	49.780

2024	2025	2026	2027	2028
100.000	470.000	570.000	570.000	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
100.000	470.000	570.000	570.000	-

52.610	128.180	520.220	520.220	49.780-
2.370	20.333	5.135	6.508	7.915
-	-	-	-	-
50.240	107.846	515.084	513.712	57.696-

4.520-	4.241-	3.609-	489-	2.641
695.285-	591.680-	80.205-	433.018	377.963

Uit voorstaand overzicht blijkt dat de verwachting is dat deze in 2028 kan worden afgesloten, wanneer alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn gerealiseerd. Dit ziet ook op het woonrijp maken van de nieuwe woonwijk (aanbrengen definitieve verharding waaronder die voor parkeervakken en trottoirs, groenaanplant, lichtmasten en eventueel straatmeubilair etc.). Voor de gehele periode wordt een positief resultaat (opbrengsten minus kosten) verwacht van, afgerond, 378.000 euro op eindwaarde (31-12-2028). Dat komt overeen met ruim 342.000 euro op het huidige prijspeil (netto contante waarde 1-1-2024). Genoemd positief resultaat is vóór belasting. Grondexploitatie, ook die van gemeenten, vallen sinds 2016 onder de Vpb (vennootschapsbelasting voor ondernemingen). Jaarlijks zal worden gezien of er een tussentijdse winst kan worden genomen. De rekenregels uit het BBV zijn daarbij maatgevend.

De locatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' maakt deel uit van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijshuisvesting. In dat kader heeft de raad in 2016 besloten dat winsten, na belasting, worden toegevoegd aan de Reserve Kapitaallasten Onderwijshuisvesting (OHV). Hieruit worden de vaste lasten van afschrijving en rente voor nieuwe schoolhuisvesting (deels) gedekt. Voor deze locatie zal daar invulling aan worden gegeven.

## Juridische consequenties

### A.2 Bestemmingsplan

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de wijzigingen kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State.

#### Onderwerp

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

#### Datum

20 november 2024

#### Kenmerk

185255

#### Pagina

17 van 19

## **A.3. Beeldkwaliteitsplan**

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

## **A.2. / B.1. Kooprealisatieovereenkomst**

In de gesloten KoopRealisatieOvereenkomst (KRO) met de ontwikkelaar zijn alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd. Deze KRO is reeds in een eerder stadium voor wensen en bedenkingen aan u voorgelegd.

## WMO-aspecten

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

## Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. De eerder vastgestelde kaders borgen dat, ook in combinatie met de bepalingen van dit bestemmingsplan, een leefbare, gezonde wijk wordt ontwikkeld die niet alleen door de nieuwe bewoners maar ook door de directe omwonenden kan worden gebruikt. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. Deze eisen worden conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde raadvorstel van 27 september 2023 over de kaderstelling voor Scholenstrip Bram Streeflandweg.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van het op 27 september 2023 door de gemeenteraad vastgestelde document 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' en bijbehorende kaders (o.a. maximaal 80 woningen). Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders / stedenbouwkundig plan en zijn er eigenlijk geen reële alternatieven. De zienswijze bevatten geen zodanige argumenten dat het bestemmingsplan niet, zoals voorgesteld, vastgesteld kan worden.

Uiteraard kan wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen, hoewel daar geen directe aanleiding voor is.

### *Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

### *Datum*

20 november 2024

### *Kenmerk*

185255

### *Pagina*

18 van 19

**Bijlagen:**

1. 'Beeldkwaliteitsplan Scholenstrip Bram Streeflandweg' (LOS stadomland B.V. 10 november 2023);
2. Bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (toelichting & regels, bijlagen en verbeelding);
3. Grondexploitatie Scholenstrip Bram Streeflandweg (november 2024);
4. Raadsvoorstel 'Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg' (d.d. 27 september 2023), met bijbehorende vastgestelde 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' (d.d. 13 juli 2023) en besluitenlijst raadsvergadering (max. 80 woningen).

*Onderwerp*

Besluitvorming bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024', beeldkwaliteitsplan 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en grondexploitatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg'

*Datum*

20 november 2024

*Kenmerk*

185255

*Pagina*

19 van 19