

## Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kenmerk  
88319

Paragraaf begroting  
2

Steller  
H.J. (Hendrik Jan) van Dijk

Datum  
4 maart 2019

## Voorstel aan de raad

RAAD CONFORM

*geamendeerde voorstel  
is aangenomen;  
zie besluitenlijst*

Nummer  
10

Raad d.d.  
24-04-2019

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Onderwerp  
**Stedenbouwkundigplan (model 2) en  
ontwerpbeeldkwaliteitplan & ruimtelijke  
kaders project Moviera**

### Geadviseerd besluit

1. De ruimtelijke kaders voor het project Moviera vaststellen.
2. Bijgevoegd stedenbouwkundigplan (Bijlage 1: voorkeursmodel 2) vaststellen en het beeldkwaliteitplan in ontwerp vaststellen.

### Toelichting op beslispunten

#### Aanleiding

Moviera heeft een opvangcentrum in Oosterbeek en biedt een plek aan mensen die te maken hebben met huiselijk geweld.

De locatie is te groot voor Moviera en ze moeten krimpen vanwege lagere subsidie-inkomsten.

Moviera wil bovendien verhuizen naar Arnhem, dichtbij centrumvoorzieningen.

Het bestaande gebouw is incurant; het gebouw is 55 jaar oud en aan het einde van de exploitatie, de plattegronden zijn klein en niet aanpasbaar vanwege de hoofddragconstructie, er is achterstallig onderhoud en het gebouw is niet goed geïsoleerd (hoge energielasten).

Om die redenen heeft Moviera besloten de locatie te verkopen en heeft deze als eerste aan haar maatschappelijk partner, de gemeente, aangeboden.

Het is ongewenst dat het gebouw in de toekomst leeg komt te staan, omdat het dan in verval raakt met de kans op kraak.

Het gebouw en het terrein zijn niet langer nodig voor deze of een andere maatschappelijke functie. Een functiewijziging naar woningbouw is de meest logische:

1. Vanwege de ligging van de locatie middenin een bestaande woonwijk.
2. Bouwgrond in Oosterbeek schaars is. Oosterbeek heeft weinig of geen in- en uitbreidingsmogelijkheden meer.
3. De vraag naar nieuwe woningen groot is en toeneemt. Woningmarkcijfers, de gehouden informatiebijeenkomsten en correspondentie met potentiële kopers bevestigen dit.

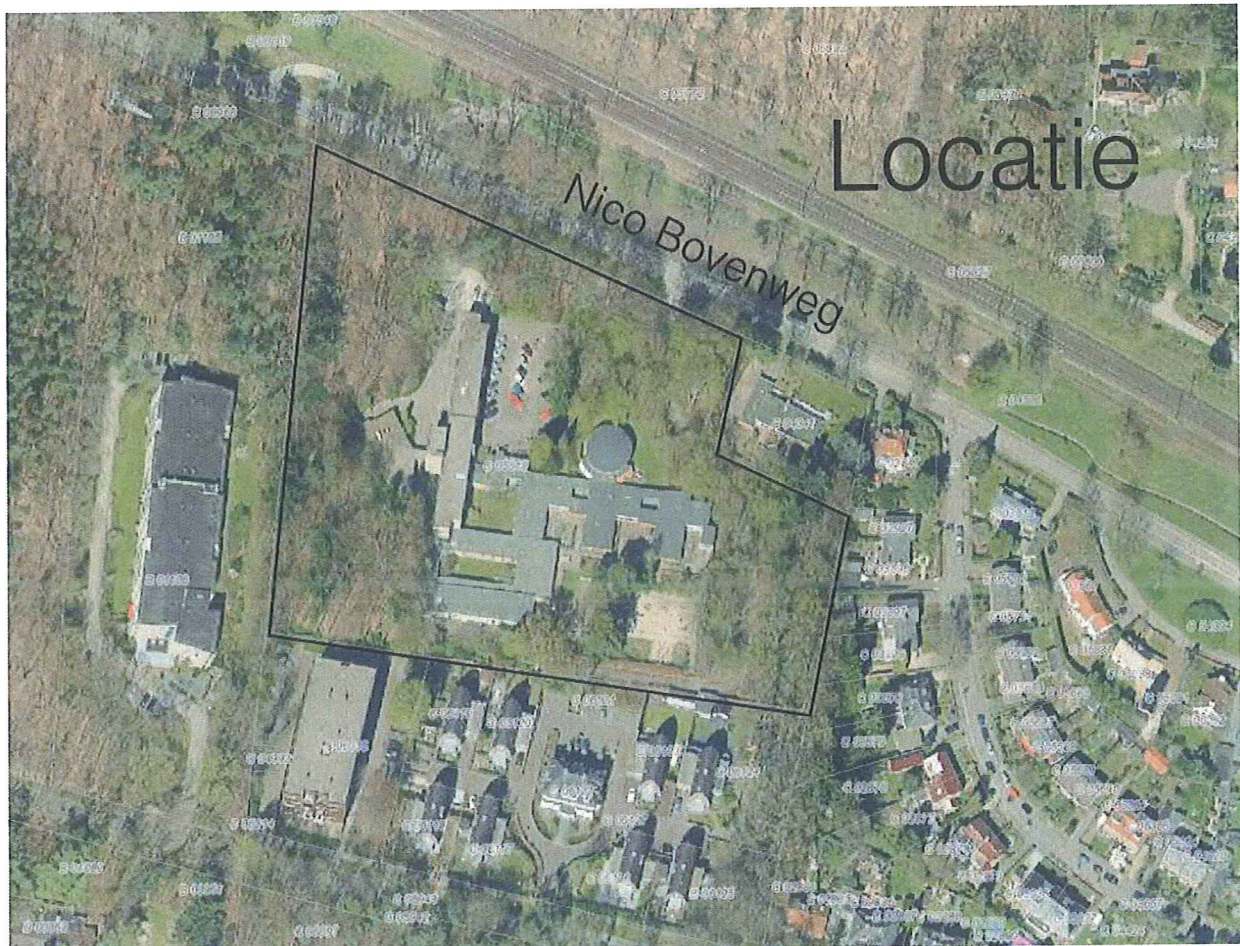
Kortom, dit is een mooie kans om een substantieel aantal woningen te realiseren in een gevarieerd segment.

## Locatie

De locatie is gelegen aan de Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek en ligt middenin een bestaande woonwijk binnen de bebouwde kom. De locatie is ruim 2,1 ha. De locatie is het volle eigendom van Moviera. De locatie is ingericht met gebouwen (jaren 60, circa 3.818m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak), parkeerterrein, open terrein (gazon), en groen (bomen).

De locatie heeft de volgende begrenzingen:

- Aan de noordzijde de Nico Bovenweg met iets verderop het spoor.
- Aan de oostzijde staan vrijstaande en half vrijstaande woningen.
- Aan de zuidzijde ligt een redelijke nieuwe woonwijk met luxe vrijstaande woningen en een appartementengebouw. Dit gebouw bestaat uit circa vijf bouwlagen. Deze woonwijk is het voormalig AZC-terrein, dat de gemeente in het verleden heeft doorverkocht aan een projectontwikkelaar.
- Aan de westzijde staat een appartementengebouw, bestaande uit circa vier bouwlagen. Dit gebouw is eigendom van Vesteda, een commerciële verhuurder van woningen.



## Onderwerp

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

Datum

Kenmerk

Pagina

4 maart 2019

88319

2 van 10

## Koopovereenkomst Moviera

Op 7 november 2017 heeft het college besloten om de koopovereenkomst met Moviera aan te gaan. De koopovereenkomst heeft 10 werkdagen bij u ter inzage gelegen (van 17 oktober 2017 tot en met 30 oktober 2017). Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen door u ingediend. Op 16 november 2017 is de koopovereenkomst door partijen ondertekend.

## Wijziging geldende bestemming

De geldende bestemming van de locatie is maatschappelijke doeleinden. Om hier woningen met tuinen en een ontsluitingsweg te kunnen bouwen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling'. Hierbinnen is de locatie bestemd voor maatschappelijke voorzieningen (zoals gezondheidszorg, zorginstelling, zorgwoningen, verzorgingshuis) met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Zelfstandige woningen zijn hier niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing op het terrein. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een klein deel een maximale bouwhoogte van 11 meter. Er mag maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Ter indicatie: De footprint van bijvoorbeeld bijgevoegd stedenbouwkundig model 2 is 3.300m<sup>2</sup>. Dit is dus ongeveer de helft van het oppervlak wat nu in het geldende bestemmingsplan is toegestaan aan bebouwing.



Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplankaart met luchtfoto

## Stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan, drie modellen

Het burgerparticipatietraject heeft uiteindelijk geresulteerd in de volgende drie stedenbouwkundige modellen (Bijlage 1):

- Model 1: 54 nieuwbouwwoningen, woningbouwprogramma in gedifferentieerde prijscategorieën;
- Model 2: 50 nieuwbouwwoningen, woningbouwprogramma in gedifferentieerde prijscategorieën en biedt meer ruimte voor groen;
- Model 3: 24 nieuwbouwwoningen, duur woningbouwprogramma en biedt nog meer ruimte voor groen.

Model 2 is het voorkeursmodel, omdat dit model bij de meeste partijen de voorkeur heeft en op het meeste draagvlak kan rekenen.

### Onderwerp

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

Datum

4 maart 2019

Kenmerk

88319

Pagina

3 van 10

## **Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn ook formeel ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 15 februari 2019 heeft de commissie schriftelijk haar goedkeuring aan het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan bevestigd. De commissie stemt in met stedenbouwkundig model 2 en sluit model 3 uit. Doordat model 3 uit één (duur) type woningcategorie bestaat, ontstaat een woongebied met te weinig afwisseling. De beide andere modellen hebben meer variatie.

## **Advies Woon Advies Commissie**

Het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn ook formeel ter beoordeling voorgelegd aan de Woon Advies Commissie. Op 21 februari 2019 heeft de commissie haar voorkeur uitgesproken voor de stedenbouwkundige modellen 1 en 2. Het advies heeft geen consequenties voor de indeling van het stedenbouwkundig plan.

## **Ontwerpbeeldkwaliteitsplan**

Om te borgen dat de aangedragen uitgangspunten en randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen op grond van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kaders worden uitgevoerd, is het nodig ook een beeldkwaliteitplan op te stellen. Het bijgevoegde ontwerpbeeldkwaliteitsplan bevat een uitwerking van beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria.

## **Groen**

De locatie is geen onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk en het Natura2000 gebied. Nagenoeg alle kapvergunning plichtige bomen zijn ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp (Bijlage 1).

In alle modellen wordt nieuw groen aangeplant.

Aanvullende maatregelen nemen we om ongewenste kap van bomen te voorkomen door de groenstroken uit te geven in mandelig eigendom, de groenstroken te bestemmen als 'Bos' en waar nodig worden kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen in de akten met kopers opgenomen ter bescherming van de bomen.

De eerstelijns woningen parallel aan de Nico Bovenweg en aan de spoorlijn hebben een afschermdende geluidwerende werking voor de achterliggende woningen.

Deze eerstelijns woningen staan echter in de hoofdgroenstructuur. Hiervoor worden in de voorliggende stedenbouwkundige modellen voldoende compenserende maatregelen genomen, die voldoen aan het Groenstructuurplan.

## **Beoogd effect**

Door het stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vast te stellen ontstaan de kaders voor het wijzigen van het bestemmingsplan. U stemt dan in met de (her)ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan start het college met de voorbereidingen voor het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure.

Door de ruimtelijke kaders vast te stellen oefent u invloed uit op afspraken die voor het project van belang zijn. Deze kaders vormen de basis voor de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst).

### *Onderwerp*

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

### *Datum*

4 maart 2019

### *Kenmerk*

88319

### *Pagina*

4 van 10

Kader

## **Gemeentelijk beleid, Wonen**

### Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

*Wendbaar sturen, verantwoord versnellen*

De subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 is in maart 2018 vastgesteld. Met deze subregionale woonagenda zijn de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd.

In de woonagenda zijn kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. Dit project speelt hierop in door invulling te geven aan;

- De woningbehoefte
- Duurzaamheid en levens-loopbestendigheid (gasloos vanaf nu!);
- Herontwikkeling rotte plekken
- De verzorgingsstructuur te versterken, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Voor de uitvoering van de woonagenda is begin december 2018 het uitvoeringsprogramma 2018-2019 vastgesteld. Daarin zijn de spelregels voor de woningbouw verder afgestemd. Een van de afspraken is dat nieuwe initiatieven in de subregio worden afgestemd indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeente). Dit zodat er subregionaal een kwalitatieve afstemming plaats vindt op het gebied van nieuwbouw. Dit plan is 14 maart 2019 regionaal voorgelegd dan wel afgestemd.

### Nota Wonen

In de nota wonen is aangegeven dat wij hebben gekozen voor vraaggericht bouwen. Daarvoor is in de Nota Wonen per kern de gewenste bouwrichting opgenomen. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe nota wonen. Als onderlegger van de nieuwe nota hebben we recent door een extern bureau een kernanalyse laten opstellen. Om zo inzichtelijk te krijgen wat de bestaande voorraad is binnen onze kernen. Bij nieuwbouw is het namelijk belangrijk om vooral te kijken naar de huidige voorraad om zo de kwaliteit van de kernen te vergroten.

Daarnaast hechten wij veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goed toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enigszins passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam) en anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (toekomst bestendig).

De kern Oosterbeek telt in totaal circa 5.270 woningen (1 januari 2017, CBS). Het aandeel koopwoningen is relatief iets hoger ten opzichte van de gemeente Renkum, waar gemiddeld circa 7% minder koopwoningen zijn. 5% van de woningvoorraad in Oosterbeek bestaat uit sociale huurwoningen. Dit is lager ten opzichte van de gemeente Renkum, waar 21% bestaat uit sociale huurwoningen. Het aandeel vrije sector huurwoningen komt redelijk overeen met de gemeente Renkum. De percentages eengezinswoningen en meergezinswoningen komen ook redelijk overeen met de gemeente Renkum.

### *Onderwerp*

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

88319

*Pagina*

5 van 10

Op basis hiervan hebben wij het volgende gedifferentieerde woningbouwprogramma meegegeven voor dit project.

Segment	Prijsklasse	Advies Wonen	Voorkeursmodel 2
Sociale huur (A)	Huurliberalisatiegrens	10-15 (Vivare)	10
Middeldure huur (B)	Huurliberalisatiegrens tot €950,-	5	
Goedkoop	tot €189.800 VON		
Middelduur laag (C)	tot €265.000 VON	5	5
Middelduur hoog (C)	tot €350.000 VON	5	5
Duur	€350.000 VON en hoger	overig	30, gedifferentieerd in rij-, 2/1- en vrijstaande woningen

Vanuit wonen gaat de voorkeur uit naar model 1. Model 2 voldoet ook aan het woningbouwprogramma, maar heeft 5 in plaats van 10 woningen in de middeldure koop prijsklasse hoog en 1 extra woning in de dure prijsklasse ten opzichte van model 1. De woningen in de dure prijsklasse bestaan uit rij-, twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen en zijn dus ook gedifferentieerd in prijs. Model 3 bestaat uit alleen dure woningen. Dit model sluit niet aan op de woningbehoefte en is daarom niet wenselijk.

De modellen 1 en 2 bevatten een goede mix aan woningtypes en prijsklassen. Op basis daarvan wordt een woningbouwprogrammering gerealiseerd voor een gemêleerde doelgroep. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst werd het advies van wonen door bezoekers (lees: potentiële kopers) bevestigd dat er in Oosterbeek behoefte is aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Met de realisatie van dit woningbouwprogramma is de verwachting dat het verkooprisico van de woningen hierdoor wordt geminimaliseerd. Bovendien kan het voorliggende woningbouwprogramma rekenen op het meeste draagvlak van omwonenden.

De inpassing van een appartementengebouw op deze locatie is uitgebreid onderzocht. Uit onderzoek volgt dat appartementen op deze locatie financieel niet haalbaar zijn. Bovendien is het logischer om appartementen in het centrum van Oosterbeek te bouwen. Momenteel zijn er meerdere initiatieven voor de bouw van appartementen in het centrum van Oosterbeek en wordt hiermee naar verwachting voldoende ingespeeld op de vraag naar appartementen.

### *Nieuwe woonvormen*

Voor de locatie zijn nieuwe woonvormen uitgebreid onderzocht. Er is onder andere gesproken met de wooninitiatiefgroepen *Tiny Houses* als *Het Groene Spoor*. Geprobeerd is om beide initiatieven in te passen in het VO stedenbouwkundig plan, dat op 5 juni 2018 ook gepresenteerd is tijdens de tweede informatiebijeenkomst. Beide initiatieven bleken om diverse redenen (financieel, draagvlak, stedenbouwkundig, ruimtelijk, planologisch en juridisch) voor deze locatie niet haalbaar te zijn. De wooninitiatiefgroep *Tiny Houses* heeft het overleg met de gemeente zelf beëindigd, vanwege een andere ledensamenstelling. Daarnaast zijn we momenteel met *Het Groene Spoor* in gesprek of hun woonconcept een plek kan krijgen in het nieuwbouwproject *De Hes*. Op initiatief van de gemeente Renkum heeft *Het Groene Spoor* een overleg gehad met projectontwikkelaar *Amvest* en de beide gemeenten. Dit overleg wordt vervolgd.

Resumerend voldoet dit woningbouwprogramma aan zowel het huidige geldende woonbeleid en zal naar verwachting tevens passen binnen het nieuwe woonbeleid.

### *Onderwerp*

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

88319

*Pagina*

6 van 10

## Vast te stellen ruimtelijke kaders project

Wij stellen voor de volgende kaders voor het project vast te stellen:

1. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen, bouwen en verkeer zijn van toepassing.
2. Alle kosten, dus inclusief de ambtelijke uurloonkosten, maken onderdeel uit van de projectexploitatie en worden vergoed vanuit het project. Dit wordt vastgelegd in de koop- en samenwerkingsovereenkomst.
3. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan (Bijlage 1; voorkeursmodel 2).
4. Maximaal aantal woningen 55;
5. Maximale goothoogte van 7 meter. Maximale goothoogte beneden-bovenwoningen 10 meter;
6. Maximale nokhoogte van 12 meter;
7. Woningbouwprogramma, minimaal geëist:
  - a. 10 sociale huur eengezinswoningen;
  - b. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur laag;
  - c. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur hoog;
  - d. en vrije sector koop eengezinswoningen (gedifferentieerd in rij-, twee-onder-een kap- en vrijstaande woningen);
8. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG eisen.
9. Duurzaam bouwen (Thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.
10. Nagenoeg alle kapvergunning plichtige bomen, waarvan de kwaliteit minimaal redelijk is, worden ingepast in het project (Bijlage 2).
11. Beide groenstroken worden uitgegeven in mandelig eigendom en worden bestemd als 'Bos'. Indien nodig worden kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen in de akten met kopers opgenomen ter bescherming van de bomen die niet in één van beide groenstroken zijn gelegen (Bijlage 3).

## Argumenten

Voordat het traject voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet kan worden moeten de ruimtelijke kaders en een stedenbouwkundig plan door u vastgesteld worden. Dit is conform de Methodiek Project Management RO-projecten 2012.

1. Het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het stedenbouwkundig plan, model 2, en het

### Onderwerp

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

Datum

Kenmerk

Pagina

4 maart 2019

88319

7 van 10

ontwerpbeeldkwaliteitplan past binnen de afspraken die door u vastgesteld zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek projectmanagement RO-projecten 2012.

Model 1 heeft niet de voorkeur, omdat het minder groen omvat dan model 2. Juist dit groen is door omwonenden als relevant aangewezen. Model 3 heeft niet de voorkeur vanwege het eenzijdige woningbouwprogramma. Er is veel behoefte aan woningen in Oosterbeek in diverse prijsklassen, niet alleen maar dure woningen.

2. Deze kaderstelling biedt u de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan, door u vast te stellen, voor dit project.
3. Het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn afgestemd op de locatie en haar omgeving. De plannen zijn uitvoerig besproken met omwonenden en belanghebbenden. Het stedenbouwkundig plan stelt u nu vast als basis voor de uitwerking daarvan in een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdopzet en inrichtingsrichting aan, het is echter geen blauwdruk die letterlijk vertaald wordt in het bestemmingsplan. Het kan namelijk zo zijn dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een bestemmingsplan kleine wijzigingen/ verschuivingen van de opzet kunnen worden doorgevoerd (bijvoorbeeld door de fysieke situatie ter plaatse of inspraakreacties op het bestemmingsplan).
4. In het bestemmingsplan zullen de bouwvlakken, wegen en groen bestemd worden. Het kan daarnaast zijn dat de markt in een later stadium om een iets andere invulling vraagt. Deze flexibiliteit moet in het plan mogelijk zijn, mits de stedenbouwkundige opzet in stand blijft en het minimale programma gerealiseerd wordt (zie vorige punt).
5. De plannen (stedenbouwkundig plan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan) zijn positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
6. De plannen zijn positief beoordeeld door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeente.
7. De vraag naar nieuwe woningen in Oosterbeek is al groot en neemt verder toe. Woningmarkt cijfers wijzen dit uit. Deze cijfers worden in de praktijk bevestigd door de vele e-mailberichten die de gemeente nog steeds ontvangt van potentiële kopers voor een nieuwbouwwoning op deze locatie.
8. Bouwgrond voor woningbouw in Oosterbeek is schaars. Oosterbeek ligt ingesloten door Natura2000 gebied, waardoor uitbreiding nagenoeg onmogelijk is. Bovendien heeft Oosterbeek geen grote inbreidingsmogelijkheden meer voor woningbouw.
9. Het vaststellen van de ruimtelijke kaders maakt het indirect mogelijk voor Moviera om te verhuizen naar Arnhem. De huidige locatie en opstallen voldoen niet meer. Moviera wil graag naar Arnhem verhuizen en nieuw bouwen. Dichtbij centrumvoorzieningen, omdat haar cliënten vaak niet beschikken over eigen vervoer.
10. In de prestatieafspraken met Vivare is opgenomen dat partijen in samenwerking onderzoeken of er geschikte ontwikkellocaties beschikbaar komen, waar toevoeging van sociale huurwoningen mogelijk is. De gemeente is van mening dat het project Moviera als locatie kan worden ingezet waar sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn we in gesprek met Vivare om de mogelijkheden te verkennen. Mocht Vivare de woningen niet willen realiseren dan wel afnemen zullen wij een andere (sociale) verhuurder gaan zoeken.
11. Het bestaande gebouw betreft incurant vastgoed.
12. De gemeente geeft met de realisatie van dit woningbouwproject op vele beleidsterreinen een goede invulling aan haar beleid.

## Onderwerp

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

Datum

Kenmerk

Pagina

4 maart 2019

88319

8 van 10



## Kanttekeningen

Door de herstructurering van de locatie zal er een andere groenstructuur ontstaan. Dit leidt tot weerstand bij omwonenden. Door het toevoegen van voldoende nieuw groen menen wij tegemoet te komen aan die bezwaren. Wij vinden het echter ook belangrijk om nieuwbouwwoningen te realiseren.

## Draagvlak

Gemeente en initiatiefnemer hebben intensief omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij het maken van de plannen. Er zijn drie informatieavonden gehouden. Daarnaast zijn intensieve gesprekken gevoerd met diverse belangengroepen. Over het algemeen kan gesteld worden dat er geen weerstand is tegen woningbouw maar dat er vooral zorgen zijn over behoud van het groen in de toekomstige plannen. Belangstellenden en belanghebbenden hebben positief gereageerd op alle stedenbouwkundig modellen. Tijdens de derde informatiebijeenkomst konden bezoekers stemmen voor één van de drie stedenbouwkundige modellen. Model 3 ontving iets meer stemmen dan de modellen 1 en 2. Deze stemmen waren voornamelijk van omwonenden. Model 3 geeft in tegenstelling tot model 2 geen invulling aan het gemeentelijk beleid en is daarom niet wenselijk. Daarnaast heeft een belangengroep van omwonenden de voorkeur uitgesproken voor model 2, mits er aanvullende maatregelen worden genomen voor behoud van het groen op de locatie. Naar verwachting is er voldoende draagvlak voor model 2.

## Aanpak/Uitvoering

Nadat u het geadviseerd besluit heeft vastgesteld worden de voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan gestart.

Eerst zullen we met initiatiefnemer een koop- en samenwerkingsovereenkomst opstellen. Deze overeenkomst wordt twee weken voor u ter inzage gelegd voordat deze door partijen ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan dan kennisnemen van het plan en eventueel een zienswijze indienen. Tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het definitieve bestemmingsplan en het definitieve beeldkwaliteitsplan worden ter vaststelling aan u voorgelegd. Omwonenden/ belanghebbenden worden hierover actief geïnformeerd.

## Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

### *Communicatie inwoners, belanghebbenden en geïnteresseerden*

De plannen zijn uitvoerig besproken en gecommuniceerd met de inwoners van de gemeente Renkum;

- Er zijn drie informatiebijeenkomsten gehouden;
- Er zijn vele één op één gesprekken met inwoners geweest;
- Er zijn meerdere overleggen geweest met alle belangengroepen;

### *Onderwerp*

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

### *Datum*

4 maart 2019

### *Kenmerk*

88319

### *Pagina*

9 van 10

- Alle gepresenteerde plannen en verslagen zijn geplaatst op de website van de gemeente Renkum;
- Alle omwonenden zijn persoonlijk schriftelijk uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten;
- Alle inwoners zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten via de sociale mediakanalen van de gemeente en gemeentepagina in het nieuwsblad Rijn en Veluwe;
- Geïnteresseerden zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten en geïnformeerd door plaatselijke makelaars;
- Geïnteresseerden zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten via de mailinglijst van de gemeente.

## Financiële consequenties

Indien u instemt met het geadviseerde besluit dan biedt dit uitzicht op een financieel gunstig rendement voor de gemeente.

## Juridische consequenties

Bij het opstellen van de koop- en samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

## 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 te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

## Gezondheid

Het project zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau. Daarom zal dit project een gunstig effect hebben op de gezondheid van de bewoners en omwonenden.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. In de ruimtelijke kaders uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Stedenbouwkundige modellen 1 en 3. Model 1 heeft niet de voorkeur, omdat het minder groen omvat dan model 2. Juist dit groen is door omwonenden als relevant aangewezen. Model 3 heeft niet de voorkeur vanwege het eenzijdige woningbouwprogramma. Er is veel behoefte aan woningen in Oosterbeek in diverse prijsklassen, niet alleen maar dure woningen.

## Bijlagen

1. Stedenbouwkundige modellen en Ontwerpbeeldkwaliteitplan, opgesteld door landschapsbureau Bosch en Slabbers en Van Egmond Totaal Architectuur d.d. 21-1-2019
2. Overzichtstekening kapvergunning plichtige bomen
3. Aanvullende maatregelen groenbehoud

### Onderwerp

Stedenbouwkundig plan (model 2) en ontwerpbeeldkwaliteitplan en ruimtelijke kaders project

### Datum

4 maart 2019

### Kenmerk

88319

### Pagina

10 van 10