



Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
48722

Raad d.d.  
25-10-2017

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
A. (Arjen) Ruiter

Datum  
31 augustus 2017

Onderwerp  
**Vaststellen bestemmingsplan  
'Dorrestijnplantsoen 2017' &  
'Beeldkwaliteitplan**

Geadviseerd besluit

**A. Bestemmingsplan**

- 1- Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' gewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

**B. Beeldkwaliteitplan**

Het 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen' gewijzigd vaststellen en instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze.

## Toelichting op beslispunten

### **Plangebied project**

Het plangebied van het project Dorrestijnplantsoen wordt globaal begrensd door de Bram Streeflandweg, Anton Markusstraat, Doornenkampseweg en Dorrestijnplantsoen. Het projectgebied bestaat uit een deelproject van Vivare en een deelproject van de gemeente Renkum.


#### *Deelproject Vivare*

Dit deelproject omvat vervangende nieuwbouw voor de huidige 53 (zorg)appartementen inclusief "De Hucht", die in eigendom zijn van Stichting Vivare, voor de realisatie van 31 nieuw te bouwen grondgebonden sociale huurwoningen.

#### *Deelproject gemeente*

Dit deelproject grenst aan het deelproject van Vivare en ligt in het open gebied. Op gemeentegrond zijn in totaal 4 grondgebonden vrije sector koopwoningen gepland. Dit betreft het deelplan 3B, onderdeel van oude het masterplan 3B4 voor Renkum en Heelsum, waar 5 tot 6 woningen waren gepland.

Voor beide deelprojecten is een gezamenlijk stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Inmiddels is naar aanleiding hiervan ook één bestemmingsplan opgesteld.



*Afbeelding plangebied, indicatief*

## **Kaderstelling project Dorrestijnplantsoen, raadsbesluit 19 april 2017**

Op 19 april heeft u voor het project de 'ruimtelijke kaders' vastgesteld samen met het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (zie het bijgevoegde raadsvoorstel). Hierbij is een amendement aangenomen waarin twee van de zes (in het raadsvoorstel opgenomen) geplande gemeentelijke woningen zijn vervallen; te weten de twee geprojecteerde woningen in het droogdal naast de Antoon Markusstraat en Jan Tooropstraat. (zie het bijgevoegde aangenomen amendement). Daarom bestaat het project nu uit 31 woningen van Vivare en 4 woningen van de gemeente. In dit amendement is opgedragen om naar aanleiding van het amendement ook het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan daarop aan te passen.

De volgende ruimtelijke kaders zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

1. Voor het opstellen van een bestemmingsplan moeten alle relevante onderzoeken worden gedaan, om aan te tonen dat het plan qua ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd.
2. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen en bouwen zijn van toepassing.
3. De ambtelijke uurloonkosten voor de woningen van Vivare worden vergoed door Vivare. Overige financiële afspraken over bijvoorbeeld de gezamenlijke aanleg van het openbaar gebied worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
4. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
5. Maximaal aantal woningen 35;
6. Maximale goothoogte van 6,5 meter;
7. Maximale nokhoogte van 11 meter;
8. Woningbouwprogramma van 31 sociale huur eengezinswoningen en 4 vrije sector koop eengezinswoningen;
9. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

2 van 8

## **Wijziging geldende bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' staat de voorgestelde (her)ontwikkeling niet toe. Het bestemmingsplan legt de bestaande bebouwing van de huidige 53 (zorg)appartementen en de 'Hucht' vrij gedetailleerd vast. Op een andere locatie bouwen en aanleggen van wegen past niet in het bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Tegelijkertijd zijn de nu nog geldende 'Uit te werken woonbestemmingen' (WU-4 en Wu-5), gelegen aan de noord- en zuidzijde van de 'groene helling', in het plangebied geschrapt. Deels is dit in het nieuwe bestemmingsplan omgezet in een woon- en verkeerbestemming (noordzijde) en deels een groenbestemming (de hele zuidzijde en deels de noordzijde).

In de navolgende afbeeldingen zijn het oude en nieuwe bestemmingsplan weergegeven. De gele kleur is de woonbestemming, groen is de groenbestemming, grijs is verkeer en bruin is maatschappelijk.

---

*Afbeelding bestemmingsplankaart geldend bestemmingsplan "Renkum - Heelsum 2013" (met een rode lijn is de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan aangegeven)*

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

3 van 8

---

*Afbeelding bestemmingsplankaart nieuw bestemmingsplan "Dorrestijnplantsoen 2017"*

## Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd, via een bouwtitel, dat aan het Dorrestijnplantsoen en aan de Doornenkampseweg 35 grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden.

## Kader

De nieuwe woningen en de inrichting van het plangebied passen niet in het nu nog geldende bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan deze ruimtelijke ontwikkelingen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat u het bevoegd gezag bent om bestemmingsplannen vast te stellen.

## Argumenten

Zowel het bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' als het 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen' voldoen aan de door u op 19 april 2017 vastgestelde kaders. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over de plannen.

### **A. Bestemmingsplan**

Om de in het stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan gemaakt. Naar aanleiding van het door u op 19 april aangenomen amendement is het aangepaste stedenbouwkundig plan vertaald in een bestemmingsplan; te weten 'Dorrestijnplantsoen 2017'. In

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

4 van 8

het bestemmingsplan zijn de 31 woningen van Vivare, de openbare ruimte en de vier woningen van de gemeente opgenomen (samen 35).

Als maximale goothoogte is, conform de raadskadrs, 6 meter aangehouden. Als maximale bouwhoogte is 10,5 meter aangehouden. Dit past binnen de in de raadskadrs gestelde maximale bouwhoogte van 11 meter. In het nieuwe bestemmingsplan hebben de geplande woningen een woon- en tuinbestemming gekregen, de geplande wegen en parkeerplaatsen een verkeersbestemming en de overblijvende 'groene helling' een groenbestemming.

Een deel van de 'groene helling' had deze bestemming al in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Wat nieuw is, is dat de in dat bestemmingsplan opgenomen 'uit te werken woonbestemmingen' in een deel van de 'groene helling' zijn vervallen. Het zuidwestelijke deel met die bestemming heeft nu geheel een groenbestemming gekregen. Het noordelijk deel van die bestemming heeft nu deels een groenbestemming gekregen en deels de bestemming die past bij de nieuwe ontwikkeling (wonen, tuin en verkeer).

### 1- & 2- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen & gewijzigd vaststellen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' heeft ter inzage gelegen van 12 juli 2017 tot en met 22 augustus 2017. Tegen dat bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend (waarvan 1 gezamenlijke). Hierbij moet wel het volgende worden opgemerkt. De ene zienswijze gaat eigenlijk vooral over het beeldkwaliteitplan (en dan over de geplande rooilijn van de drie vrijstaande woningen aan de Doornenkampseweg). Bij de andere zienswijze is het de vraag of deze brief daadwerkelijk als zienswijze bedoeld was. Het betrof eigenlijk meer een brief met vragen over met name de uitwerking van het bouwplan. Desondanks is deze brief, voor de zekerheid, ook als zienswijze meegenomen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de gehele reactie daarop. Hier wordt dan ook naar verwezen.

De twee zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de navolgende ambtshalve wijziging doorgevoerd.

- Na de verdere uitwerking van de bouwplannen blijkt dat het bouwvlak van de zuidelijke woningrij (blok met 8 woningen) net iets te krap is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is het bouwvlak aan de westkant met 1,5 meter verbreed.

Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3- *Geen exploitatieplan:*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Met Vivare is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

#### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

5 van 8

## **B. Beeldkwaliteitplan**

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. Een beeldkwaliteitplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan voor Dorrestijnplantsoen is aangepast naar aanleiding van het op 19 april aangenomen amendement.

Tegen het ontwerp-Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was een zienswijze tegen zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan. Deze zienswijze gaat eigenlijk vooral over het beeldkwaliteitplan (en dan over de geplande rooilijn van de drie vrijstaande woningen). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

Wel is de navolgende ambtshalve wijziging doorgevoerd.

- Geconstateerd is dat in het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de woningen maximaal 10,5 meter mag bedragen. Echter, in het ontwerpbeeldkwaliteitplan stond per abuis een maximale hoogte van 10 meter genoemd. Dit is nu aangepast naar 10,5 meter.

Daarom wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen.

## **Kanttekeningen**

Geen. Het bestemmingsplan past binnen de door u vastgestelde en geamendeerde raadsaders. U had toen ook al ingestemd met het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

## **Draagvlak**

Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten gehouden en er zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Zie het onderdeel "draagvlak" in het bijgevoegde raadsvoorstel van 19 april 2017. Daaruit leek voldoende draagvlak te bestaan. Echter bij de besluitvorming over de kaderstelling bleek dat er weerstand tegen de geplande twee woningen in het plangebied nabij de Antoon Markusstraat en de Jan Tooropstraat was. Daarop zijn deze twee geplande woningen met een aangenomen amendement vervallen, waarbij het er op leek dat het overige deel van het project wel op draagvlak kon rekenen. Gezien de beperkte hoeveelheid zienswijzen en de inhoud van de zienswijzen lijkt het er inderdaad op dat het voorliggende plan op voldoende draagvlak kan rekenen.

## **Aanpak/Uitvoering**

Het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vormen de grondslag om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor de geplande nieuwbouw.

## **A. Bestemmingsplan**

Bij het bestemmingsplan bent u het bevoegd gezag om het plan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn en Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

*Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

6 van 8

## **B. Beeldkwaliteitplan**

U stelt het definitieve beeldkwaliteitplan vast. Voorafgaand dient op basis van de Woningwet, in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbeeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. De in die periode ontvangen zienswijze is verwerkt in een zienswijzennota die nu gezamenlijk met het definitieve beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan u voorgelegd wordt. Voor het tijdspad is aangesloten op de planning van het bestemmingsplan zodat beide gelijktijdig ter inzage hebben gelegen en gelijktijdig ter vaststelling aan u aangeboden worden. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

## Communicatie

### **A. Bestemmingsplan**

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen zijn inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

### **B. Beeldkwaliteitplan**

Na het besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen beeldkwaliteitplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl) onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De pdf-versie van het beeldkwaliteitplan wordt op onze website geplaatst. Een analoge versie van het beeldkwaliteitplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

### *Voorafgaande communicatie*

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is, vanwege de krappe termijn tot het aanleveren van de stukken (4 september) voor de raadsvergadering van oktober 2017, bekend gemaakt in het huis-aan-huis-blad Rijn en Veluwe, de Staatscourant en op de gemeentelijke website van 12 juli 2017. Dus vlak voor de zomervakantie. Later ter inzage leggen zou niet netjes zijn omdat het plan dan bekend gemaakt zou worden in de zes weken van de zomervakantie. Vanwege de vakantieperiode is ook de week daarna (woensdag 19 juli 2017) in de Rijn en Veluwe een publicatie geplaatst. Daarin stond dat het plan al een week ter inzage lag en dat men nog een zienswijze kon indienen tot en met 22 augustus 2017. Daarnaast hebben omwonenden voor de terinzagelegging een brief van ons ontvangen dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan ter inzage zouden liggen.

## Financiële consequenties

De kosten voor het bestemmingsplan zijn, op basis van de gesloten samenwerkingsovereenkomst, grotendeels voor Vivare (zie hiervoor de samenwerkingsovereenkomst en het raadsvoorstel van 19 april 2017).

## Juridische consequenties

### **A. Bestemmingsplan**

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State.

### *Onderwerp*

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

*Datum*

31 augustus 2017

*Kenmerk*

48722

*Pagina*

7 van 8

## **B. Beeldkwaliteitplan**

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitplan.

### WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten uit de prestatieafspraken 2015-2018 zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Vivare. Het WAC heeft inmiddels positief geadviseerd over het concept- bouwplan.

### Gezondheid

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

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het plan. In de vastgestelde raadsaders is hierover het volgende kader vastgesteld: *'Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR-berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft'*. Deze eis is conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

### Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

### Alternatieven

Geen reële. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt.

## **Bijlagen**

- Bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017'(toelichting en regels);
- Verbeelding bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017';
- Beeldkwaliteitplan 'Dorrestijnplantsoen';
- Ingediende zienswijzen;
- Raadsvoorstel en aangenomen amendement 19 april 2017, 'Kaderstelling Dorrestijnplantsoen'.

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Dorrestijnplantsoen 2017' & 'Beeldkwaliteitplan Dorrestijnplantsoen'

Datum

31 augustus 2017

Kenmerk

48722

Pagina

8 van 8