

Toetsing Ruimtelijke onderbouwing op beleidsplannen van gemeente, regio en provincie.

Indeling op basis van Toetsingskader procedures WRO art 19 lid 2 van de gemeente Renkum.

 criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
- Planologisch verantwoord	5: watertoren restaureren als belangwekkend industrieel monument. Terrein herbestemmen tot woonhuis met beperkte kantoorfaciliteiten door nieuwbouw en een glazen tussenlid. 16: herbestemmen van watertorens is vaak moeilijk. Doordat deze toren in een woongebied ligt, is herbestemmen tot wonen voor de hand liggend	Stadsregio Arnhem Nijmegen Regionaal Plan 2005-2020, pg 14	Koers: van uitbreiding naar transformatie Transformatie van het bestaande staat centraal in dit Regionaal Plan. ... Tenslotte leidt transformatie ook tot functieverandering, waarbij in onbruik geraakte terreinen worden herontwikkeld en de huidige functie wordt ingewisseld voor nieuwe bestemmingen.
- Een bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kern, zoals verwoord in de uitgangspunten van de Wmo.	7: onderhoud van de toren zal leiden tot visuele verbetering. Dit komt de leefbaarheid voor de omwonenden ten goede. 10: dit (wonen ipv bedrijfsmatig) verbetert de leefbaarheid van de buurt 13: vooraanzicht wordt verbeterd. De wijk krijgt er een stuk groen ruimte en zicht op het rijksmonument bij. Zichtbare groene erf landschappelijk gezien een verbetering in kwaliteit.	Dorpsspiegel 2007, pg 15	Inwoners van Doorwerth zijn vaker van mening dat hun dorp is vooruitgegaan. Vaakst genoemde redenen voor deze vooruitgang is de renovatie, vernieuwing van het winkelcentrum en nieuwbouw van huizen.
		Minivisie Doorwerth Centrum 2007, pg 3,4	Uitgangspunten voor verdere visieontwikkeling: .. wonen in een groene en rustige woonomgeving wordt zeer gewaardeerd ..in 2030 is er een gevarieerd aanbod van woningen ..de bevolking heeft aangegeven voor kleinschalige ontwikkelingen te zijn op het gebied van bedrijvigheid, zorgsector, recreatie- en horeca activiteiten.

Criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
<p>- Ruimtelijke samenhang en inpassing in de stedenbouwkundige structuur</p>	<p>6: een complete woonfunctie in de toren is niet mogelijk. Daarom is een uitbreiding van de bouwmassa nodig. 6: plaatsing van bouwmassa zuidelijk op het perceel zodat het zicht op de toren zoveel mogelijk behouden blijft. 7: verwaarloosde erf opknappen, waardoor meer aansluiting met de omgeving ontstaat. 8: bebouwd oppervlak neemt toe tot 22% van het perceel. Bestraat oppervlak neemt af.</p>	<p>Concept Structuurvisie Renkum 2009, pg 37</p>	<p>Ruimte voor wonen: Ook is er beperkt ruimte voor inbreidingslocaties. Alle locaties moeten zorgvuldig worden ingericht. .. Dat stelt eisen aan de maat en de schaal van de bebouwing en de relatie die de bebouwing met haar omgeving aangaat... Kleinschalige werklocaties zijn, mits ze geen hinder veroorzaken, passende functies in de dorpen.</p>
	<p>10: "beleid is gericht op handhaving, versterking en/of herstel van cultuurhistorische waarden. " 10: "percelen waar nu bedrijfsmatige activiteit voorkomt, gelegen in een woongebied, komen in aanmerking voor woningbouw." 13: geringe uitbreiding, aan de zijde waar thans het open erf is gelegen, efficiënt grondgebruik, compacte bundeling, waardoor functies dicht bij de straat komen en het groene erf aan de noordzijde geheel vrij van bebouwing kan blijven. Zodat afstand wordt genomen van de watertoren</p>	<p>Concept Structuurvisie Renkum 2009, pg 39</p>	<p>Inbreiden en herstructureren met kwaliteit: Binnen de kernen zijn kleine herstructureringen en inbreidingen voorstelbaar. enkele spelregels: In algemene zin is het criterium dat het initiatief moet inspelen op de ruimtelijke context en karakteristieken van de omgeving waarbinnen de locatie zich bevindt. Daarbij speelt tevens dat ingespeeld moet worden op eventuele aanwezigheid van waardevolle cultuurhistorische stedenbouwkundige of landschaps-architectonische elementen en de identiteit van de omgeving.</p> <p>Bij herstructurering en inbreidingen gelden de volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • qua maat en schaal aansluiten op de bestaande omgeving. • aansluiting zoeken met de voorkomende rooilijnen • aansluiting zoeken bij de voorkomende oriëntatie

criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
			<p>op de openbare ruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwhoogte aansluiten bij de omgevingskenmerken. • rekening houden met de structuur van de omgeving. • qua dichtheid een relatie hebben met de omgeving. • aansluiten bij de regels van de Welstands-nota.
- Ruimtelijk wenselijke situatie	16: welstandsadvies loopt 16: monumentenvergunning is verleend, met veel waardering	Toekomstvisie Renkum 2006, pg 5	De gemeente biedt in 2030 daarom extra mogelijkheden voor moderne kantoren en kleine bedrijfsverzamelgebouwen dienstverlening (thuis werken) door 'slimme' infrastructuur (digitale voorzieningen).
		Toekomstvisie Renkum 2006, pg 8	De mogelijkheden voor bouwen zijn, zoals bekend, beperkt in de gemeente door de contouren waarbinnen gebouwd mag worden. Toch heeft de gemeente de ambitie om de mogelijkheden die er zijn ten volle te benutten. Door creatief de beschikbare ruimte te benutten (inbreiden), zijn er nog vele mogelijkheden voor kwalitatief hoogstaande en gevarieerde woningbouw.
		Concept Structuurvisie Renkum 2009, pg 114	Herstructureren woon- en werklocatie:is het van belang dat in een dorp ook goed aan huis gewerkt kan worden.
		Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg , pg 9	Binnen het bos bevindt zich, gecamoufleerd door de bomen, een menging van gestapelde en grondgebonden woningbouw.

criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
		Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg ,Pg 23	Voor alle bovenstaande gebouwen geldt dat de beschreven eigen kenmerken bepalend zijn voor het beeld. Deze dienen bewaard en onderhouden te blijven, want zodra hier achterstand in optreedt, vallen de gebouwen op en vormen ze een negatief accent binnen het totaalbeeld.
		Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg ,pg 41	6.2.3 De goot- cq bouw/nokhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de daartoe op de kaart in meters aangegeven maat: voor de woningen aan de Waaienberg en Spechtlaan geldt dus: goothoogte 6 meter, max nokhoogte 9 meter
- Afstand tot het centrum en de voorzieningen	10: de locatie ligt op geringe afstand van het winkelcentrum.		
- Woonmilieu: het woonmilieu van bestaande woningen mag niet onevenredig worden aangetast	10: het betreft geen inrichting zoals bedoeld in art.2 lid 1 BEVI 10: het betreft geen uitoefening van detailhandel 10: het betreft geen seksinrichting 14: gekozen om de woning geheel op te schuiven, waarmee overlast voor de nieuwe woning en de belendingen wordt voorkomen. 13: vooraanzicht wordt verbeterd. De wijk krijgt er een stuk groen ruimte en zicht op het rijksmonument bij. Zichtbare	Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg ,Pg 20	Voor de woningen in de klassen I en II geldt dat ze uitsluitend als woning mogen worden gebruikt. Gebruik van een gedeelte van de woning al kantoorruimte is alleen toegestaan onder voorwaarde dat: - De hoofdfunctie van de woning wonen blijft (kantoorfunctie is ondergeschikt) - het uiterlijk/aanzien van het pand niet wordt gewijzigd - er geen reclameborden of lichtbakken in of aan het pand worden aangebracht - de huidige parkeerdruk niet zal toenemen

criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
	groene erf landschappelijk gezien een verbetering in kwaliteit.	Concept Structuurvisie Renkum 2009, pg 110	Groene werkgelegenheid: De gemeente zet voor Doorwerth in op het behoud van de werkgelegenheidspositie, waar deze vermengbaar is met de woonfunctie.
- Ontsluiting, verkeer en mobiliteit	10: geen grote verkeersaantrekkende werking 10: Spechtlaan is 30 km zone 13: inrit is verplaatst tov oorspronkelijk plan en vormt een veilige constructie voor het verkeer. 13: parkeerfaciliteit op het erf, overzichtelijk en veilig 13: voldoende parkeerplaatsen (16: norm =2). 13: kantoor aan huis heeft geen verkeersaantrekkende werking omdat adviezen op locatie gegeven worden. 13: in de huidige situatie is altijd voldoende vrije parkeerruimte aanwezig 13: perceel is eenvoudig per voet, fiets, openbaar vervoer of met de auto bereikbaar 16: zal leiden tot een geringe toename van aantal verkeersbewegingen. Gelet op de ruime capaciteit is dit aanvaardbaar.		
- Oplossing van functioneel, strategisch belang / oplossen knelpunt	6: Door de verkoop door Vitens is de huidige nutsbestemming niet meer van kracht	Concept Structuurvisie Renkum 2009, pg 33	De gemeente biedt mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, aansluitend bij de historische situatie.

Criterion Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
- Bodemgesteldheid, geluid en luchtkwaliteit	10: het betreft geen geluidzoneringsplichtige inrichting 15: geen bodemverontreiniging bekend, verkennend onderzoek gedaan. Nieuwe activiteiten leiden niet tot bodemverontreiniging 15: geen invloed op luchtkwaliteit 15: verkeers en industrielawaai is niet aan de orde. 15: geen uitstoot van verontreinigende stoffen in de omgeving	Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg ,Pg 24	Binnen het plangebied zijn geen vergunningplichtige bedrijven gehuisvest. ..vervalt de onderzoekverplichting naar de akoestische belasting door het wegverkeer. ..geen aanwijzingen voor “verdachte locaties” of calamiteiten. ..geen maatgevende verontreinigingen in bodem en grondwater
- Water	15: geen invloed op grondwaterbeheer. Alle bebouwing wordt afgekoppeld. + apart watertoetsrapport	Watervisie Renkum 2007, pg 29	Water in de wijk: Gewenste eindsituatie Het hemelwater is waar mogelijk afgekoppeld en infiltreert in de bodem.
- Omliggende bedrijvigheid	15: geen geluid producerende bedrijven in de omgeving 15: geen hinder /externe veiligheidsaspecten 15: geen uitstoot van verontreinigende stoffen in de omgeving 16: leidingtracé op het terrein met een zakelijk recht. Deels verlegd tbv nieuwbouw.		
- Archeologie en cultuurhistorie	11: rijksbeleid is gericht op herbestemmen (behoud door ontwikkeling) 14: belang van het behouden van een dergelijk erfgoed 16: landschap is nog ongewijzigd, bebouwing recenter. Archeologisch geen verwachtingen 16: watertoren is rijksmonument.	Stadsregio Arnhem Nijmegen Regionaal Plan 2005-2020, pg 116	3. Cultuurhistorie Doelstelling: “Behoud door ontwikkeling”; het zodanig omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten dat deze worden ingepast, waardoor ze beleefbaar blijven of worden.
		Concept Structuurvisie	Zorgvuldig ruimtegebruik: ..Ook zal nadrukkelijk aandacht worden gevraagd

criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
		Renkum 2009, pg 19	voor de kwaliteit van bouwprojecten met een historische referentie
- Ecologie / natuur	12: bebossing en groen zichtbaar, van hoge landschappelijke waarde 14: veel aandacht voor het opwaarderen van het groen, dat op dit moment zeer verwaarloosd is. 15: Quicksan F&F is uitgevoerd		
- Duurzaamheid	11: meervoudig grondgebruik 17: materiaaleisen van gemeente worden gevolgd. 17: hergebruik van bouwmaterialen en bouwmassa door restauratie en herbestemming 17: onderzoek naar warmtepompen, toepassing van zonne-energie in het project		
- Wonen-welzijn-zorg.	12: in deze wijk een basisschool en buurtvoorzieningen als winkels, bakker, buurtsuper, gezondheidscentra, bibliotheek en kerken.		
- Economische uitvoerbaarheid (is eigenlijk alleen bedoeld voor zover dit gemeentelijke financiën betreft)	17: eigen financiering door opdrachtgevers. Subsidiemogelijkheden zijn beperkt.	Opmerking: Planschade is via een overeenkomst overgenomen door opdrachtgevers	
- zienswijzen	18: direct na aankoop gepresenteerd. Plannen zijn persoonlijk besproken met belangstellenden/omwonenden		Renkum heeft het Gelders Genootschap aangewezen, naast de welstandsbeoordeling van bouwplannen, te adviseren over wijzigingsplannen voor monumenten. Dat vindt plaats in de vorm van een integrale welstands- en

criterium Toetsingskader	Ruimtelijke onderbouwing, pg nr, tekst	Beleidsstuk, pg	Tekst
			monumentencommissie. De vergadering is openbaar en zowel opdrachtgevers/ontwerpers als direct belanghebbenden hebben spreekrecht en de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De commissie levert schriftelijk advies aan de gemeente.

Geraadpleegde beleidsstukken: voor zover relevant zijn citaten hierboven opgenomen

Gelders Genootschap Beleidsplan 2005/2010
Dorpsspiegel 2007
Groenstructuur Gemeente Renkum 2004
Minivisie Doorwerth Centrum 2007
Stadsregio Arnhem Nijmegen Regionaal Plan 2005-2020
Toekomstvisie 'Renkum in 2030' 2006
Watervisie Renkum 2007
Welstandsnota Renkum
Concept Structuurvisie Renkum 2009
Bestemmingsplan W.A.Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg
Streekplan Provincie Gelderland 2005
Bosbeleidsplan Renkum 2003-2013
Cultuurvisie Renkum 2005-2015
Grondbeleid Renkum 2007
Kadernota Verkeer Renkum 2003
Landschaps ontwikkelingsplan Renkum 2005
Provinciale vrijstellingslijst ex art 19 lid 2 WRO
Toetsingskader procedures WRO art 19 lid 2, Renkum 2007