



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

127120

Raad d.d.

26-01-2022

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller

W. (Wout) Janssen

Datum

8 december 2021

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Geadviseerd besluit

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

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

Het kantoorgebouw Dunoveste aan de Houtsnipaan 1 Doorwerth staat al geruime tijd leeg. Er zijn verscheidene pogingen gedaan om tot plannen te komen met hergebruik van het bestaande gebouw. Dit bleek geen haalbare optie. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV is met eigenaar Multiland Vastgoed BV tot overeenstemming gekomen om met sloop en nieuwbouw van appartementen tot een herontwikkeling van het perceel te komen. Zij hebben in 2021 een ontwerp- en participatieproces doorlopen om te komen tot deze kaderstelling.

Plangebied

De kavel Houtsnipaan 1 bestaat uit een kadastraal perceel met de nummers Doorwerth C4726 en C 4727 Het plangebied is 5.364 m² groot. Wanneer men vanuit Kievitsdel Doorwerth binnen rijdt ligt het direct aan de rechterkant van de van der Molenallee.



De Dunoveste met links de Houtsnipaan en rechts de van der Molenallee kijkend in de richting van Kievitsdel



Locatie Dunoveste in Doorwerth

Doorlopen proces tot nu toe

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft in december 2020 een plan ingediend voor de herontwikkeling. Middels een pre toets is het ingediende plan ambtelijk integraal beoordeeld op de wenselijkheid hiervan voor de leefomgeving, aan de hand van ons beleid. Het initiatief is in februari 2021 beoordeeld als 'klaar voor de volgende stap' waarbij aandachtspunten zijn aangegeven, met name op het gebied van groen, landschap en parkeren (de pre-toets is toegevoegd als bijlage 2). Met direct omwonenden zijn eerste gesprekken gevoerd.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

2 van 13

Voor de realisatie van het project heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV een aparte BV opgericht waarvan zij 100% eigenaar is, Houtsnip BV. Houtsnip BV en de gemeente Renkum zijn een intentieovereenkomst aangegaan waarmee zij overeenkomen onder welke voorwaarden zij de haalbaarheid onderzoeken. Het college van B&W heeft de zienswijzen en bedenkingen van raadsleden meegenomen bij het vaststellen van de intentieovereenkomst.

Naast de intentieovereenkomst is ook een participatieplan gemaakt als leidraad voor het participatieproces. Op de dag van het sluiten van de intentieovereenkomst is als deel van de uitvoering daarvan ook een brede informatieavond gehouden. Zowel geïnteresseerde woningzoekenden als omwonenden waren daarbij aanwezig. Ook raadsleden zijn uitgenodigd. De meeste mensen waren positief over de herontwikkeling van het kantoorgebouw. Zorgen kwamen er met name van omwonenden van de Dunostaete (Houtsniplaan 5 t/m 13) en in mindere mate van de overkant van de Houtsniplaan.

Vervolgens is Houtsnip BV aan de slag gegaan met het onderzoeken van de haalbaarheid. Naast de benodigde ruimtelijke onderzoeken, betreft dit ook het draagvlak bij de direct belanghebbenden. Het plan heeft aan de hand van de zorgen en wensen van omwonenden, alsmede de opmerkingen in de pre-toets, meerdere aanpassingen ondergaan. Belangrijkste verandering is dat het originele plan bestond uit twee gebouwen (een hoog en een laag gebouw). In het nu voorliggende plan is het lage gebouw weg gehaald en is er op het hoge gebouw een verdieping bijgekomen. Dit maakt een ruime groene opzet mogelijk. Te meer omdat meer parkeerplaatsen ondergronds zijn geplaatst. Het plan dat nu voorligt is het resultaat van bovenstaand proces. Het participatieproces tot nu toe is weergegeven in een participatieverslag (bijlage 3) en blijft doorlopen.

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het stedenbouwkundig ontwerp inclusief daarin opgenomen beeldkwaliteit vast te stellen (bijlage 1). Hiernaast vragen wij u de (ruimtelijke) kaders, zoals hieronder aan gegeven, vast te stellen. Tenslotte vragen wij u kennis te nemen van het participatieverslag (bijlage 3). De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp zullen de basis vormen voor een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) en het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden begonnen.

Dat wij u vragen om het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders vast te stellen, past binnen de processen van het projectmatig werken, vastgelegd in de Methodiek Projectmanagement RO-projecten 2012.

Het Stedenbouwkundig ontwerp

Alle input zoals onder het kopje "Draagvlak" heeft geresulteerd in onderstaand stedenbouwkundig ontwerp. Deze en andere afbeeldingen zijn te vinden in bijlage 1. Het stedenbouwkundig ontwerp is tweemaal besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De eerste beoordeling vond plaats als onderdeel van de pre-toets en is daarin ook terug te vinden. Vervolgens is het herziene huidige ontwerp 22 november opnieuw besproken. Advies is het plan in deze vorm verder door te ontwikkelen tot het definitieve ontwerp waarin een aantal in het verslag genoemde punten op een adequate wijze zijn meegenomen. De genoemde punten zijn ook meegenomen in deze kaderstelling. Het verslag van de CRK van 22 november 2021 is toegevoegd als bijlage 4.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

3 van 13



Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

4 van 13



Vast te stellen kaders

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

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

5 van 13

Algemene kaders

Passend binnen wetgeving en beleid

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

Financieel gedekt

2. De kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst en wordt voor de vervolgfases vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Ruimtelijke kaders

Wonen

3. Het aantal appartementen dat in het project gebouwd wordt is 78.
 - a. 24 appartementen goedkope koop
 - b. 16 appartementen midden huur
 - c. 38 appartementen dure koop

Deze getallen kunnen nog enigszins gewijzigd worden als gevolg van verdere gewenste aanpassingen in het ontwerp. De verdeling blijft voldoen aan het geldende beleid van 50% betaalbaar, waarvan de helft goedkoop.

4. De maximale hoogte van het gebouw wordt 33 meter ten opzichte van de Houtsniplaan. De bruto footprint van het gebouw is 27,05 x 30,40m.

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

5. De vormgeving van het woongebouw zal verder worden uitgewerkt waarbij de entree op begane grond en de wijze waarop de hoogte architectonisch wordt vorm gegeven de aandacht vragen.

Verkeer en parkeren

6. De gedetailleerde verkeersgevolgen van de ontwikkeling op de omgeving worden nog uitgewerkt. Om deze in beeld te brengen moet de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepaald worden. Hoewel dit niet in de lijn der verwachting ligt, behoort het tot de mogelijkheden dat de effecten op de Van der Molenallee dusdanig zijn dat dit leidt tot aanpassingen aan het ontwerp. Bij grootschalige aanpassingen worden deze voorgelegd aan de Raad.
7. Wanneer de uitwerking als genoemd in punt 6 niet noopt tot grootschalige aanpassingen, wordt het plangebied ontsloten aan de Van der Molenallee. Dit is in lijn met het stedenbouwkundig ontwerp.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

6 van 13

8. Het parkeren moet voldoen aan de CROW publicatie 381 richtlijnen.

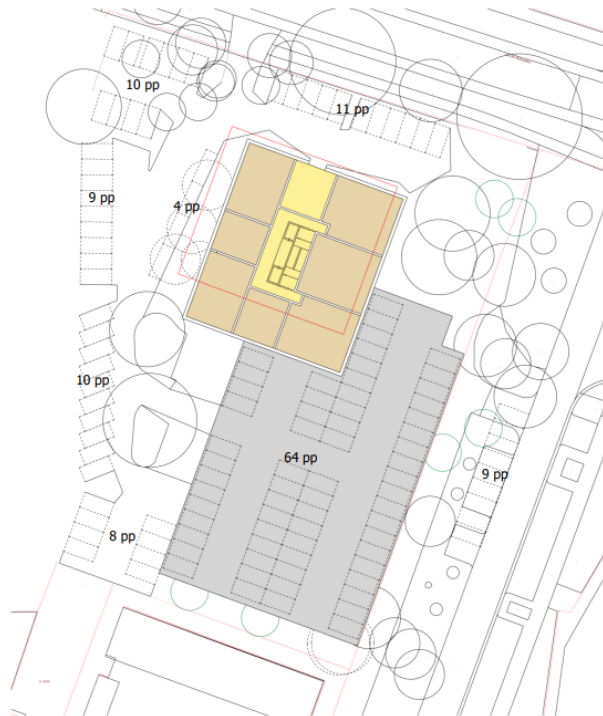
Verdieping 0 + terrein:

- 64 parkeerplaatsen onder parkeerdek
 - 61 parkeerplaatsen buiten
- Totaal 125 parkeerplaatsen

parkeerbalans				
	Norm	Aantal	PP	
Huur, etage midden	1,1	16	15,84	90%
Koop, etage, goedkoop	1,3	24	28,08	90%
Koop, etage, duur	1,8	38	61,56	90%
Bezoekers	0,3	78	18,72	80%
Totaal benodigd			124,2	

Verschuiving gebouw t.o.v. oude situatie (rode contour):

Gebouw is 3 meter naar rechts verschoven om meer ruimte te creëren aan de linkerzijde voor het parkeren. Het gebouw is 1 meter naar beneden geschoven om meer lucht te krijgen aan de voorzijde.



Het parkeren zoals weergegeven in bovenstaande parkeerbalans uit het stedenbouwkundig ontwerp voldoet hier nog (net) niet aan. Er is in het ontwerp 1 parkeerplaats te weinig. Er zijn echter verschillende oplossingsrichtingen die er voor zorgen dat het ontwerp met kleine aanpassingen alsnog binnen de gestelde CROW richtlijnen valt:

- Janssen de Jong Projectontwikkeling BV onderzoekt momenteel de mogelijkheden van een deelauto. Daarmee kan het aantal parkeerplaatsen op maaiveld teruggebracht worden;
- Janssen de Jong BV voegt 1 parkeerplaats toe aan het ontwerp;
- Kleinschalige aanpassing van het woonprogramma.

9. De parkeerplaatsen op maaiveld zullen voor bezoekers 24/7 openbaar toegankelijk zijn.

10. Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens bouwbesluit.

11. Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen zal een matenplan overlegd worden. De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de ontwerprichtlijnen ASVV of NEN2443 bij de parkeergarage/-kelder.

12. Met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV zal verder invulling gegeven worden aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren op het perceel. De CROW publicatie 317-richtlijn is hierbij geldend.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

7 van 13

Groen

13. Het in het ontwerp opgenomen landschapsplan en de Boom Effect Analyse (bijlage 5) vormen het kader voor de ontwikkeling van het groen. Met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV zal het landschaps- en beplantingsplan verder uitgewerkt worden om deze optimaal te laten aansluiten bij de groenkenmerken van het dorp Doorwerth.

Riool en water

14. Het effect van de woningen op het riool zal onderzocht worden. Capaciteit van het vuilwaterriool is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden opgenomen dat eventuele kosten voor aanpassing van het riool voor rekening komen van de projectontwikkelaar.
15. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt er rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

Duurzaamheid

16. Het appartementencomplex zal voldoen aan de BENG eisen.
17. De visie van Janssen de Jong Projectontwikkeling BV om natuurinclusief, circulair en duurzaam te bouwen (bijlage 6) wordt verder vorm gegeven in de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Argumenten

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

Wonen

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

De Gemeente Renkum zet in de Nota Wonen in eerste instantie in op de toevoeging van grondgebonden woningen in Doorwerth, met eventuele uitzonderingen richting appartementen zoals een transformatie van een bestaand pand waar geen mogelijkheid is voor het realiseren van grondgebonden woningen.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen heeft de gemeente Renkum afgesproken om 50% van de zachte plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). Daarvan is het beleid dat de helft (25%) in het segment goedkoop valt. Bij de ontwikkeling van de Dunoveste vallen 40 van de 78 appartementen in het segment betaalbaar (51%). Daarvan vallen 24 appartementen in het segment goedkoop (31%). Er kan nog enigszins geschoven worden in het ontwerp waardoor de getallen veranderen, bijvoorbeeld omdat de entree groter wordt (zie opmerking CRK). Echter, de aanpassingen blijven passend binnen het bovengenoemde beleid. De exacte VON-prijzen van de woningen zijn nog niet bekend. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV zal deze later bepalen aan de hand van de bouwkosten en de marktprijzen op het moment van de start van de verkoop. Hierbij

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

8 van 13

zal rekening gehouden worden met de beleidskaders en uitgangspunten zoals in deze kaderstelling weergegeven.

Alhoewel de transformatie van het bestaande kantoorpand om meerdere redenen geen haalbare kaart bleek, is de transformatie naar wonen op deze plek logisch. De vraag naar kantoorruimte is tanende en het gebouw staat al geruime tijd leeg. Gezien de kosten die bij sloop en nieuwbouw komen kijken, ook gezien de eis van voldoende betaalbare woningen in het plan, is het realiseren van grondgebonden woningen op deze plek niet haalbaar en is een appartementencomplex dat het bestaande gebouw vervangt een goede optie. De toename van het aantal goedkope koopwoningen geeft invulling aan de woningdeal en de bredere behoefte in de gehele woningmarkt van de gemeente Renkum. De goedkope appartementen zijn uitermate geschikt voor starters en één persoonshuishoudens. Dit is een doelgroep die momenteel in Doorwerth niet aan bod komt. Het zal de Renkumse doorstroming ten goede komen.

Ook de afmetingen van het gebouw kunnen nog enigszins aangepast worden naar gelang de gewenste aanpassingen aan het ontwerp. Het gebouw in het ontwerp is 3 meter hoger dan het bestaande gebouw. Dit maakt het mogelijk dat het tweede, lage gebouw uit het oorspronkelijke ontwerp in zijn totaliteit is vervallen en er zo veel meer ruimte ontstaat voor groen. Een nog hoger gebouw wordt niet wenselijk geacht. Dit is ook gebaseerd op een aantal opmerkingen hieromtrent van omwonenden, die aangeven dat zij de hoogte in het ontwerp nu al te hoog vinden. De footprint op het perceel wordt aanmerkelijk lager: van circa 1300 m² naar 812 m².

De CRK vraagt in haar advies aandacht voor de verdere architectonische uitwerking van het gebouw, met name de entree op begane grond (passend bij de allure van het gebouw) en de wijze waarop de hoogte architectonisch wordt vorm gegeven. De in het ontwerp opgenomen referentiebeelden geven daarbij inspiratie.

Verkeer & parkeren

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie zijn op basis van kengetallen berekend. Er lijkt sprake te zijn van een kleine toename van verkeer. Vervolgonderzoek is nodig om meer zekerheid te verkrijgen over de verkeerseffecten. Hierbij mag de verkeersgeneratie van de oude functie gesaldeerd worden, rekening houdend met aanwezigheidspercentages van de oude- en toekomstige functie. De mogelijke verkeerseffecten betreffen met name de doorstroom op de van der Molenallee. Doordat de huidige inrit aan de Houtsniplaan verdwijnt zullen de omwonenden juist minder autoverkeer in de straat hebben.

Het plan voorziet in een parkeerbehoefte van afgerond 125 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in 116 parkeerplaatsen op eigen terrein. Een groot gedeelte van de auto's parkeren ondergronds. Daarmee ontstaat veel ruimte voor groen. 3 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd op gemeentelijk terrein, namelijk op de op te heffen inrit aan de Houtsniplaan. Er heeft verkeersonderzoek plaatsgevonden naar de parkeerdruk in de Houtsniplaan. Hieruit blijkt dat de parkeerdruk er dusdanig laag is dat 5 van de 6 bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van de op te heffen inrit aan de Houtsniplaan mee kunnen worden genomen in de parkeerberekening, zonder dat de parkeergelegenheid voor de bewoners van de Houtsniplaan onder druk komt te staan. Daarmee is er dus nog een tekort van 1 parkeerplaats ten opzichte van de richtlijn. Er komt geen slagboom op het terrein hetgeen betekent dat alle parkeerplaatsen op maaiveld 24/7 openbaar toegankelijk zijn.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

9 van 13

Dat zorgt voor een optimale uitwisselbaarheid tussen bezoekers en bewoners. Wanneer dit anders zou worden ingericht, zou de parkeerbehoefte groter worden.

De bewoners hebben een eigen berging/fietsenstalling. In het plan is verder ruimte gereserveerd voor fietsparkeren voor bezoekers. Deze ruimten (deels aan de noordoostelijke en deels aan de zuidwestelijke kant van het gebouw) zijn te zien onder letters F op het landschapsplan, ook weergegeven op bladzijde 5 van dit raadsvoorstel. Gedetailleerde uitwerking van deze ruimten moet nog plaatsvinden, waarbij dus de CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie -richtlijnen geldend zijn.

Groen

Het ontwerp is getoetst aan ons beleid op het gebied van Groen, Natuur en Landschap. In dit geval is ons Groenstructuurplan leidend. In het Groenstructuurplan staan voor dit deel van Doorwerth geen aandachtspunten. Dan blijven wel de algemene uitgangspunten staan: zoveel mogelijk behouden en beschermen van groen en bomen met de waarden die ze vertegenwoordigen voor leefbaarheid, flora en fauna. Het landschapsplan en de Boom Effect Analyse (BEA) geven inzicht in de keuzes hieromtrent alsmede de manier waarop de ontwikkeling wordt ingepast in de natuurlijke omgeving. Alhoewel er een aantal bomen gekapt zullen moeten worden gaat de hoeveelheid en kwaliteit van het groen op de locatie omhoog. Het plan is vanuit flora & fauna positief beoordeeld. Op gedetailleerd niveau zullen specifieke keuzes voor soorten nog besproken worden en kunnen hierin aanpassingen worden doorgevoerd, met als doel optimaal aan te sluiten bij de groenkenmerken van het dorp Doorwerth.

Riool & water

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

Het effect van de ontwikkeling op het riool wordt nader onderzocht, Gezien het huidige aanwezige riool van rond 600 en het feit dat het hemelwater wordt afgekoppeld lijkt dit geen probleem te zijn.

Duurzaamheid

Sinds 1-1-2021 moeten woningen op het gebied van duurzaamheid voldoen aan de BENG-eisen. Bij BENG wordt onder andere aandacht gevraagd voor de energetische waarden, het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw. Dat zijn aandachtspunten die, voor het ingaan van de BENG-vereiste, genoemd zijn in de pre-toets.

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV gaat uit van natuurinclusief, circulair en duurzaam bouwen. Zo geven ze aan dat ze de sloop/ontmanteling circulair uitvoeren waarbij het huidige pand in wordt gezet als 'donorgebouw' om hiermee een hoogwaardig hergebruik van grondstoffen en materialen te creëren. In relatie tot het behoud van de waardevolle bestaande bomen op de locatie geven zij aan dat er naar alle waarschijnlijkheid zal worden gekozen voor een bouwsysteem waarbij steigerloos wordt gebouwd en waarbij alle gevels zullen bestaan uit houtskeletbouw gevelelementen. Dit zijn in dit stadium voornemens en nog geen zekere toezeggingen. Dit moet daarom verder worden uitgewerkt in het vervolg. Wel is er bij het ontwerp van het gebouw al rekening gehouden met een duurzame installatie en biedt het ondergronds parkeren veel ruimte voor groen.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

10 van 13

Kantttekeningen

Er zijn geen kantttekeningen.

Draagvlak

Omwonenden

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft ons inziens op zeer positieve manier het participatieproces vorm gegeven. Het proces is ingezet op basis van een participatieplan dat Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en gemeentelijk projectleider gezamenlijk overeen zijn gekomen. In het participatieverslag (bijlage 3) vindt u een weergave van het doorlopen participatieproces en de wijze waarop die hebben geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Naast de genoemde gesprekken in het participatieverslag hebben in dit proces ook verscheidene gesprekken plaats gevonden tussen de bewoners van de Dunostaete en de gemeente, zonder aanwezigheid van Janssen de Jong Projectontwikkeling BV. Hierbij werden vooral het participatieproces en de rollen en positie van gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden besproken. De daadwerkelijke aanpassingen in het plan zijn allen voorgesteld en uitgewerkt door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV.

De gesprekken hebben geleid tot een verbeterd plan met draagvlak bij initiatiefnemer, gemeente en bewoners van de Dunostaete.

De raad

De Raad heeft haar zienswijzen en bedenkingen gegeven op basis van de pre-toets. Deze heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV meegenomen bij het aanpassen van de plannen. Ook is de raad genodigd voor de informatiebijeenkomst op 13 juli 2021 en heeft zij de folder met de laatste versie van het plan ontvangen.

De geïnteresseerden die zich bij de ontwikkelaar meldden op hun internetsite

De ontwikkelaar is geregeld benaderd door mensen die geïnteresseerd zijn om in het nieuwbouwplan te wonen. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft een geïnteresseerdenlijst aangelegd van ruim 250 geïnteresseerden, veelal senioren woonachtig in Doorwerth maar ook uit omliggende plaatsen als Renkum en Oosterbeek.

De diverse ruimtelijke onderzoeken

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn al diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen. Er zijn geen conclusies getrokken die er op wijzen dat realisatie een moeilijk verhaal zal zijn.

De Woon Advies Commissie (WAC)

De WAC is toehoorder geweest bij de eerste CRK behandeling en heeft naar aanleiding van de informatiebijeenkomst 13 juli 2021 gereageerd (zie participatieverslag). Zij zullen bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken worden.

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

11 van 13

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK heeft tweemaal advies gegeven. De eerst keer als onderdeel van de pre-toets. Het herziene plan en eerste advies zijn vervolgens nogmaals behandeld. Daarop is geconcludeerd dat het herziene plan invulling heeft gegeven aan het eerdere advies of dat dat in een later stadium nog moet en ook kan gebeuren. Het definitieve positieve advies van de CRK vindt u terug als bijlage 4.

Aanpak/Uitvoering

Samenwerkingsovereenkomst (ook genoemd exploitatie-overeenkomst)

Nadat het stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke kaders en het participatieverslag zijn vastgesteld, kan er aan de samenwerkingsovereenkomst gewerkt worden. De samenwerkingsovereenkomst zal voor u ter inzage gelegd worden, waarna uw vragen en opmerkingen zullen worden verwerkt, voordat wij deze zullen sluiten.

Ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Doorwerth 2013" is momenteel het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. Om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor zal een ontwerp bestemmingsplan opgesteld worden. Het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan.

Mocht het door voortschrijdend inzicht, veranderende regelgeving of omstandigheden nodig blijken om wijzigingen of verschuivingen in de opzet moeten worden doorgevoerd. Zolang deze klein zijn zult u ze aantreffen in het bestemmingsplan dat aan u voorgelegd zal worden ter vaststelling. Als ze groter zijn zullen wij ze separaat aan u voorleggen.

Bestemmingsplanprocedure

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

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak".

Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst

De communicatie rondom het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan moet nog vorm gegeven worden. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV zal er voor zorg dragen dat er rondom het raadsbesluit adequaat gecommuniceerd zal worden richting omwonenden en belanghebbenden.

Financiële consequenties

Zoals bij de kaders is weergegeven, zullen de kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst en wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

12 van 13

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

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

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

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp Dunoveste, 16 november 2021
2. Pre-toets Houtsnipaan 1 te Doorwerth, 16 februari 2021
3. Participatieverslag Dunoveste, 13 december 2021
4. Verslag CRK 22 november 2021, 25 november 2021
5. Boom Effect Analyse, 6 december 2021
6. Visie duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulairiteit Houtsnipaan 1 Doorwerth, 16 november 2021

Onderwerp

Kaderstelling Dunoveste

Datum

8 december 2021

Kenmerk

127120

Pagina

13 van 13