



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
6

Kenmerk
39216

Raad d.d.
27 september 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
28 juli 2017

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsnipaan 2017'

Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reacties op de ingediende zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan – Houtsnipaan 2017' ongewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

RVG Development B.V. heeft namens Multiland Vastgoed BV het voornemen op de locatie W.A. Scholtenlaan - Houtsnipaan in de kern Doorwerth, gemeente Renkum, vijf grondgebonden woningen te realiseren. Palazzo architectuur heeft een schetsontwerp opgesteld voor de locatie. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' de bestemming 'Kantoor'. Voorheen was een groot gedeelte van dit terrein een parkeerterrein. De verhardingen liggen er nog. Op grond van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan te wonen. Om de bouw en daarna het gebruik van de woningen toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit plan geldt alleen om op deze locatie vijf woningen mogelijk te maken.

Vastgestelde kaders:

Op 26 november 2014 heeft de u de kaderstelling voor het woningbouwproject W.A. Scholtenlaan (en stedenbouwkundig ontwerp) vastgesteld. Ook heeft u ingestemd met het opgestelde 'Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan plan 'Doorwerth, Scholtenlaan/Houtsnipaan''. Deze vormen samen het kader voor uitwerking van het bestemmingsplan. In die kaderstelling zijn de volgende ruimtelijke kaders vastgelegd voor woningbouw op de locatie:

- maximaal aantal woningen bedraagt 5;
- maximale goothoogte van 6 meter;
- maximale nokhoogte van 11 meter.

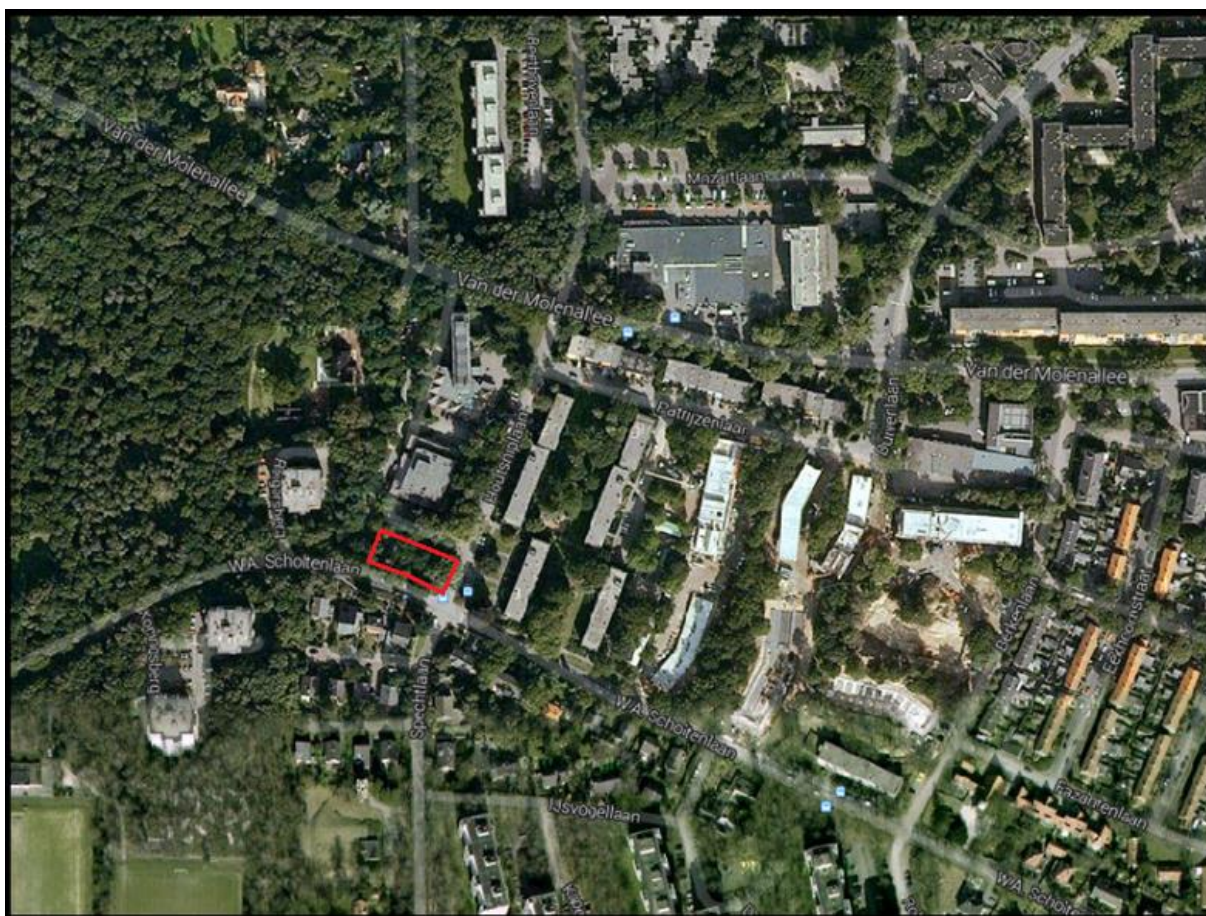
Binnen deze voorwaarden is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Bijgevoegd treft u het raadsbesluit/-voorstel over de kaderstelling aan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de nokhoogte/bouwhoogte teruggebracht naar maximaal 10,5 meter.

Ligging plangebied:

De locatie ligt in het zuidwesten van de kern Doorwerth in de gemeente Renkum, tegen de Cardanusbossen aan. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Houtsnipaan, aan de zuidzijde door de W.A. Scholtenlaan, aan de westzijde door het perceel van het

appartementencomplex aan de Reigersberg en aan de noordzijde door het perceel van een gebouw, dat ruimte biedt aan maatschappelijke dienstverlening en woningen. De navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto 2014, ingezoomde ligging en globale begrenzing plangebied

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsnijlaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

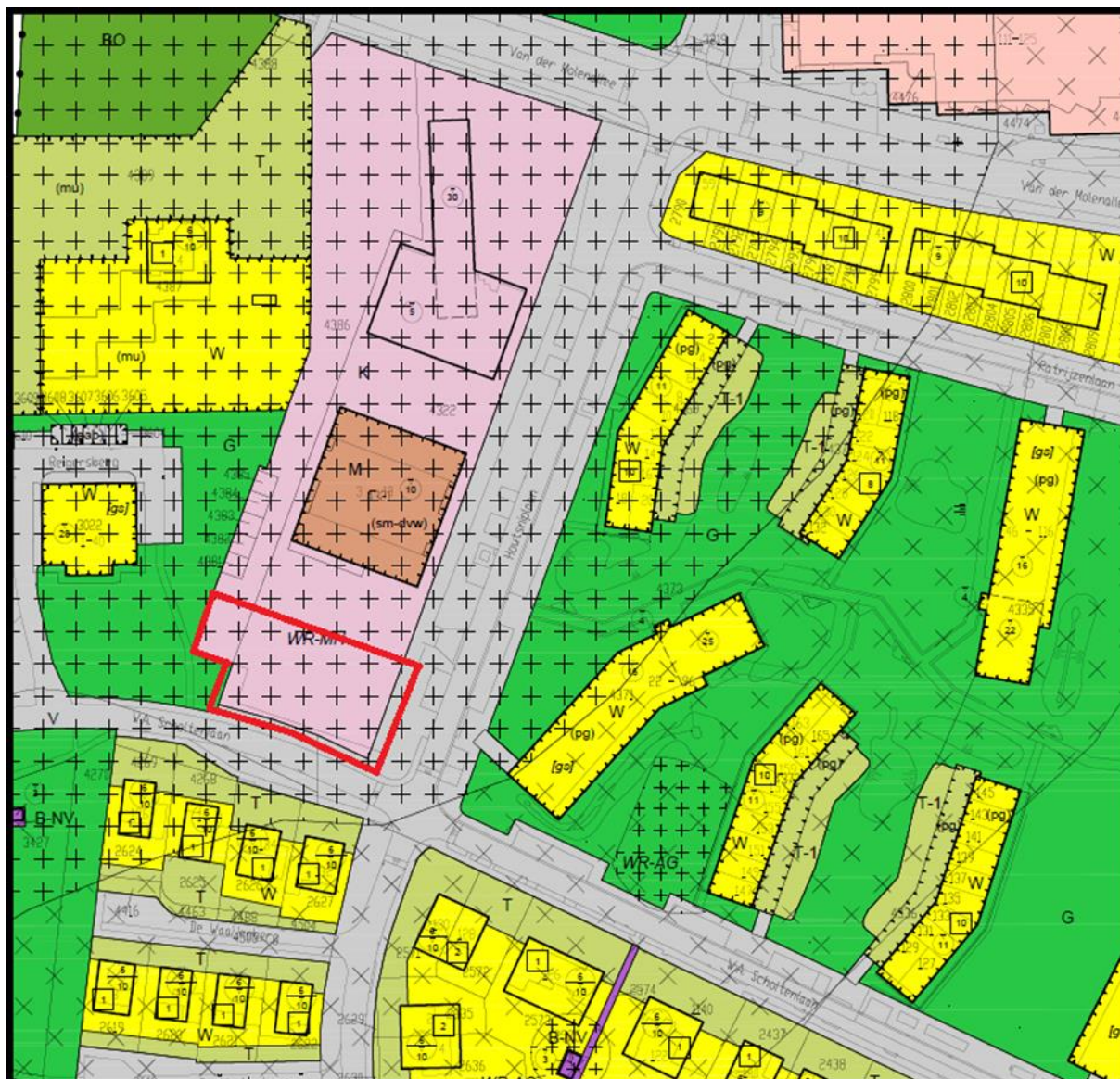
39216

Pagina

2 van 8

Bestemmingsplan:

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan herzielt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. In dat bestemmingsplan heeft het grootste gedeelte van het gebied de bestemming 'Kantoor' zonder bouwvlak. Een kleine strook grond in het oosten heeft de bestemming 'Verkeer' en een heel klein gebiedje in het zuidwesten heeft de bestemming 'Groen'. De bouw van vijf woningen en het gewenste gebruik voor wonen met tuin is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. Om het bouwplan mogelijk te maken is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de navolgende figuur staat een uitsnede van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' met in rood de globale locatie van W.A. Scholtenlaan – Houtsnijplaan.



Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Doorwerth 2013', met rood omgeven het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Het 'roze' gedeelte heeft de bestemming 'Kantoor'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsnijplaan 2017'

Datum

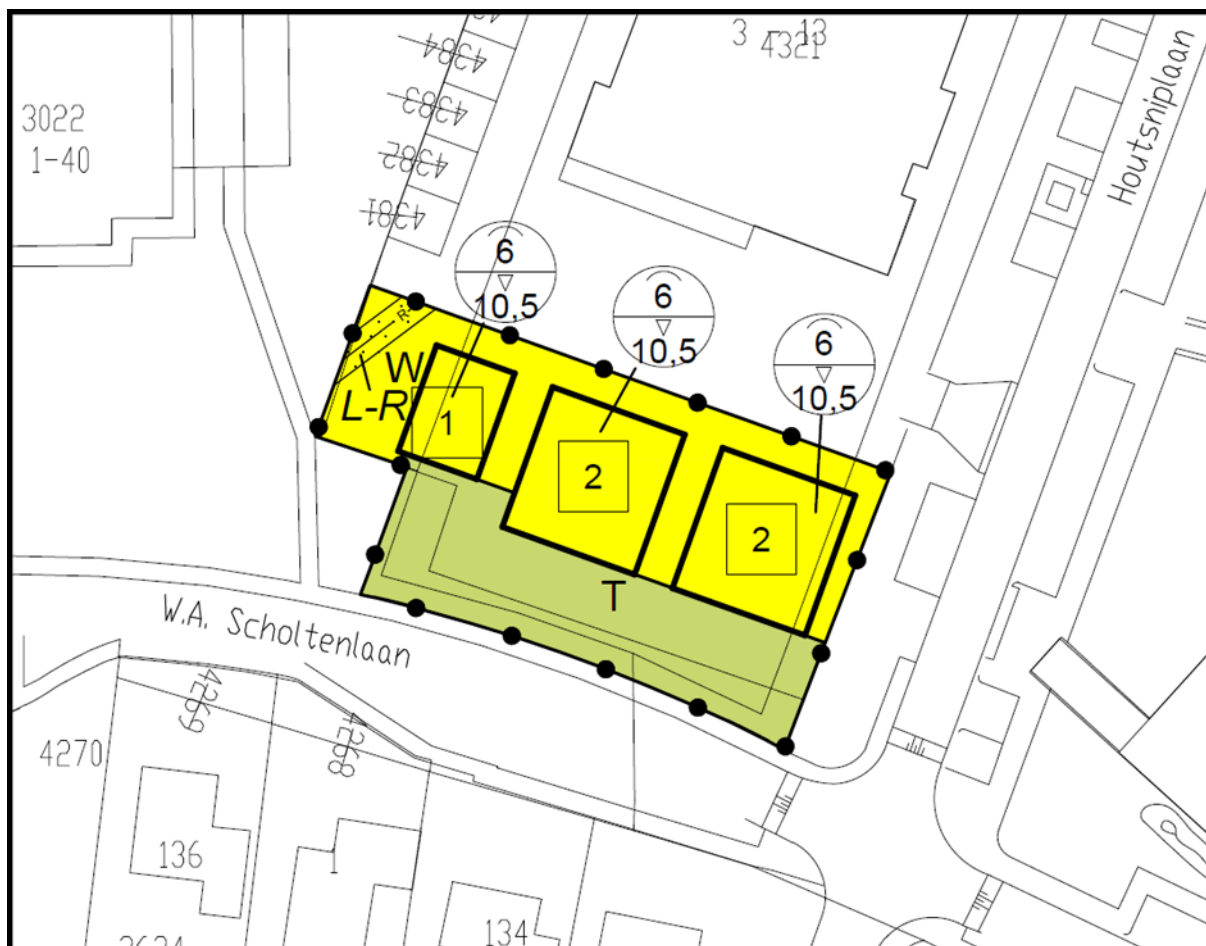
28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

3 van 8



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan – Houtsnijlaan 2017'

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat aan de W.A. Scholtenlaan met de hoek van de Houtsnijlaan 5 grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden.

Kader

De vijf nieuwe woningen 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

Het bestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

Daarnaast past het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan binnen de door u op 26 november 2014 vastgestelde Kaderstelling voor het project. Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK is, mede vanwege de besluitvorming over de kaderstelling, akkoord met het bestemmingsplan.

Met de initiatiefnemer is op 2 december 2016 een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin worden ook enkele kleine strookjes grond in het plangebied door de gemeente aan initiatiefnemer verkocht na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan om zo voldoende

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsnijlaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

4 van 8

ruimte te creëren om een ruimtelijk acceptabel bouwplan te kunnen realiseren. Ook zijn daarin afspraken gemaakt over de prijscategorie van de woningen en over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gezien het voorstaande wordt voorgesteld mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

1 Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan – Houtsniplaan 2017' heeft vanaf 10 mei 2017 tot en met 20 juni 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn er twaalf zienswijzen ingediend, waarvan één gezamenlijke door 179 personen. De opsteller heeft deze gezamenlijke zienswijze in de buurt ter ondertekening rond gestuurd.

Op 10 mei 2017 is er een informatiebijeenkomst / inloopbijeenkomst over het nieuwe bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze informatieavond hebben tien personen een reactieformulier ingevuld. Deze reactieformulieren hebben wij beschouwd als een zienswijze over het ontwerpplan. Veel van de mensen die het reactieformulier hebben ingevuld hebben later ook een (gezamenlijke) zienswijze ingediend.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen geheel overgenomen en van een reactie voorzien. Hier wordt naar verwezen. De zienswijzen leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Veel van de in de zienswijzen genoemde argumenten zijn gelijk aan de argumenten die al genoemd zijn in 2014 (tijdens de informatieavonden en tijdens de kaderstelling door de gemeenteraad). Veel van de argumenten hebben niet direct betrekking op het bouwplan, maar op het gevoel van reeds bestaande verkeersonveiligheid en de ervaren parkeerdruk in de omgeving. Dit is echter niet toe te schrijven aan het bouwplan. De indieners van de zienswijzen verwachten meer verkeersonveiligheid, vanwege de uitritten van de vijf woningen. Vijf woningen zorgen echter voor beperkte extra verkeersbewegingen. Dit is op een erftoegangsweg (30 km/uur) veilig mogelijk.

Om de ervaren parkeerdruk op te lossen stellen een aantal indieners voor de locatie (weer) in te zetten als parkeerterrein. In de reactie op de zienswijzen wordt aangegeven dat het terrein geen parkeerbestemming had en dat een parkeerterrein niet afgedwongen kan worden. De indieners van de zienswijzen ervaren parkeerdruk als er langs de W.A. Scholtenlaan wordt geparkeerd (met name tijdens sportwedstrijden in het weekend) dan wel langs de Houtsniplaan o.a. op drukke dagen bij het Leo Kannerhuis. Dit is echter toegestaan en deze mogelijkheid telt mee in de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Parkeren op de straat is zelfs gewenst, omdat de praktijk uitwijst, dat dit een snelheidsremmende werking heeft.

Anderen geven aan dat men liever geen of minder woningen willen op de locatie (maximaal 1 of 2). Deze discussie heeft al in 2014 plaatsgevonden. Toen is het bouwplan al aangepast van 6 naar 5 woningen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt om hier juist betaalbare woningen te bouwen. Door minder woningen te bouwen kan daar niet aan voldaan worden. Weer anderen zijn van mening dat de locatie een (oer)bos betreft dat het moet blijven zoals het is. Het terrein is echter geen (oer)bos. Er staan wel bomen, maar die zijn niet zodanig van waarde dat deze te allen tijde beschermd moeten worden. Enkele bestaande bomen worden indien mogelijk in het plan ingepast.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de reactie op de zienswijzen.

2- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:

Zoals aangegeven leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

5 van 8

Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer ons al vergoed. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Hiervoor wordt verwezen naar het onderdeel 'Draagvlak'

Draagvlak

Op 24 april 2014 is het projectvoornemen besproken met het Dorpsplatform Doorwerth. De reactie op de ontwikkeling was neutraal met enkele kritische opmerkingen met betrekking tot het groen en parkeren.

Diezelfde avond, 24 april 2014, is een eerste bewonersbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is een eerste opzet voor een stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden. Omwonenden hebben tijdens de avond met name bezwaren geuit over de verkeerssituatie en het behoud van bomen op het terrein van Multiland Vastgoed BV.

Aan de hand van deze opmerkingen heeft RVG Development een architect gevraagd een verder uitwerking op te stellen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast hebben wij nader gekeken naar de verkeerssituatie en het groen en heeft RVG Development besloten een woning uit het programma te schrappen (van 6 naar 5 woningen).

Op 18 september 2014 is een tweede bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de verder uitgewerkte versie van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden. Daarnaast is tijdens de avond ook gereageerd op de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de eerste bijeenkomst. Omwonenden vragen zich af waarom op deze locatie gebouwd zou moeten worden en maken zich zorgen over de negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de omgeving door de ontwikkeling van deze vijf woningen. Om die reden is aan een bureau (en ook aan de politie en de gemeentelijke verkeerskundigen) gevraagd de verkeerssituatie nogmaals te beoordelen. Daaruit kwam naar voren dat er geen sprake is van een verkeersonveilige situatie.

Zoals gezegd heeft de gemeenteraad vervolgens op 26 november 2014 de kaderstelling voor het woningbouwproject W.A. Scholtenlaan (en stedenbouwkundig ontwerp) vastgesteld.

Op 10 mei 2017 is er een inloopbijeenkomst over het nieuwe bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Daar werd duidelijk dat de aanwezigen nog steeds dezelfde opmerkingen hadden over het plan als in 2014 en waarover de raad al kaders heeft vastgesteld. Aangezien er 179 personen de gezamenlijke zienswijze hebben ondertekend is er weinig draagvlak voor het plan. Anderzijds zullen voorstanders van het plan zich niet zo snel laten horen. Daarnaast geldt dat veel van de argumenten uit de zienswijzen niet direct betrekking op het bouwplan, maar op de omgeving van het plangebied. Deze argumenten hebben betrekking op het gevoel van verkeersonveiligheid in de omgeving en de ervaren parkeerdruk in de omgeving. Dit is echter niet toe te schrijven aan het bouwplan. Daarmee ligt een deel van het beperkte draagvlak in feite niet aan het bouwplan.

Een argument dat daarnaast genoemd wordt is dat door het bouwen op de locatie er nog meer verkeersonveiligheid optreedt (vanwege de uitritten van de woningen). Een ander argument dat genoemd wordt is dat men juist wil dat de locatie gebruikt zal worden als parkeerterrein om de ervaren parkeerdruk op te lossen. Door het bebouwen van de locatie verdwijnt die mogelijkheid volgens hen. Anderen geven aan dat, als er toch gebouwd gaat worden, men liever minder woningen willen op de locatie (1 of 2). Weer anderen zijn van mening dat de locatie een (oer)bos betreft dat het moet blijven zoals het is.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

6 van 8

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & 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.

Communicatie

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 iedereen te raadplegen op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

De indiener van de zienswijzen is inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin ook is opgenomen dat de mogelijke kosten van planschade voor initiatiefnemer zijn. Daarin is opgenomen dat alle ambtelijke kosten die worden en zijn gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hiermee is geborgd dat de financiële risico's gedragen worden door initiatiefnemer.

Juridische consequenties

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. Tegen de wijzigingen kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongelegenheid want met dit initiatief komen er vijf reguliere (grondgebonden) woningen bij in Doorwerth. Verder wordt ten aanzien van de woningbouw vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid.

Gezondheid

Niet van toepassing bij (dit) bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De ambities voor duurzaam bouwen zoals deze zijn verwoord in het 'Groene Akkoord' zijn voor zover mogelijk geconcretiseerd in de gesloten samenwerkingsovereenkomst. Het bestemmingsplan regelt hier niets over.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de huidige EPC-waarde van 0,4 en dat in het kader van de Nota Wonen 2013 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dient te worden gehaald.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

7 van 8

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

Alternatieven

Geen reële. Het plan past binnen de kader die de gemeenteraad heeft vastgesteld in november 2014. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijze, hoewel dat niet voor de hand ligt omdat de zienswijzen inhoudelijk nagenoeg dezelfde argumenten bevatten als destijds geuit ten tijde van en voor de besluitvorming over de kaderstelling in 2014 en veel argumenten gaan over de bestaande verkeerssituatie en daarmee niet over het plan.

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017';
- Raadsvoorstel/-besluit (26-11-2014) Kaderstelling project W.A. Scholtenlaan;
- Ingediende zienswijzen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017'

Datum

28 juli 2017

Kenmerk

39216

Pagina

8 van 8