



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer
6

Kenmerk
157430

Raad d.d.
23-11-2022

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Stellers
A. (Arjen) Ruiter

Datum
11 oktober 2022

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan
'Houtsniplaan 1, 2022' &
beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' &
besluit hogere grenswaarde geluid**

Geadviseerd besluit

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' ongewijzigd vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitplan Houtsniplaan 1 ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

Crisis- en herstelwet

5. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan.

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

Het kantoorgebouw Dunoveste aan de Houtsniplaan 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 (hierna 'JdJ') is met eigenaar Multiland Vastgoed BV tot overeenstemming gekomen om met sloop en nieuwbouw van één nieuw woongebouw met maximaal 85 appartementen tot een herontwikkeling van het perceel te komen.

Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaderstelling (ruimtelijke kaders, stedenbouwkundige plan) van de planontwikkeling, zie de bijlage. Voor een uitgebreide uitleg over het ontwerp-proces en de participatie/informatie wordt verwezen naar dat raadsvoorstel.

Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Houtsniplaan 1 in Doorwerth. Het terrein ligt op de hoek van de Houtsniplaan (in het oosten) en de Van der Molenallee (in het noorden). In het zuiden ligt het gebouw aan de Houtsniplaan 3-13 met een maatschappelijk gebruik op de begane grond en daarboven woningen. In het westen ligt de woning met tuin aan de Van der Molenallee 14. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Doorwerth sectie C, nummers 4726 en 4727.



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



*Locatie
Dunoveste
(Houtsniplan
1) in
Doorwerth*

aan 1' & besluit

pagina
van 17

Afbeelding: luchtfoto 2021 plangebied (links) met bestaand gebouw, kijkrichting naar het oosten (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)

Doorlopen proces tot nu toe

JdJ heeft in december 2020 een plan ingediend voor de herontwikkeling. Het ingediende plan is vervolgens 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. Met direct omwonenden zijn eerste gesprekken gevoerd.

Vervolgens is een intentieovereenkomst ondertekend en 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.

Voor de realisatie van het project heeft JdJ een aparte BV opgericht waarvan zij 100% eigenaar is, Houtsnip BV. 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 voorlopig inrichtingsplan wat nu vertaald is in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan is het resultaat van bovenstaand proces.

Kaderstelling

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

3 van 17

Op 26 januari 2022 is het onderstaande stedenbouwkundig plan (verkevelingsplan) door u vastgesteld, samen met de ruimtelijke kaders.



Afbeelding: bestaand gebouw en schetsplan nieuwbouw (stedenbouwkundig plan) over elkaar gelegd (bron: Peters & Lammerink Architecten)



Afbeelding: 3D afbeelding van schetsplan nieuwbouw (bron: Peters & Lammerink Architecten)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

4 van 17



Afbeelding: stedenbouwkundig plan / verkavelingsplan (bron: Peters & Lammerink Architecten)

Onderstaand zijn de ruimtelijke kaders weergegeven van het raadsbesluit van 26 januari 2022. Met een rode kleur zijn de voor het bestemmingsplan relevante kaders weergegeven.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsnipaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsnipaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

5 van 17

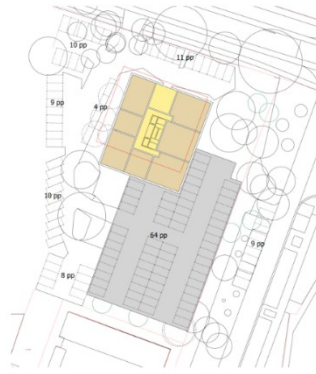
Verdieping 0 + terrein:

- 64 parkeerplaatsen onder parkeerdek
- 51 parkeerplaatsen buiten
- Totaal 115 parkeerplaatsen

parkeerbalans	Norm	Aantal	FP	
Huur, etage midden	1,1	16	15,84	90%
Koop, etage goedkoop	1,3	24	28,08	90%
Koop, etage duur	1,8	38	51,26	90%
Besluiters	0,3	78	18,72	80%
Totaal benodigde			113,9	

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

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



Ruimtelijke kaders

Wonen

1. **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.

2. 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.
3. 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

4. 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.
5. 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.
6. **Het parkeren moet voldoen aan de CROW publicatie 381 richtlijnen.**

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:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

6 van 17

- 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.
7. De parkeerplaatsen op maaiveld zullen voor bezoekers 24/7 openbaar toegankelijk zijn.
 8. Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens bouwbesluit.
 9. 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.
 10. 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.

Groen

11. 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

12. 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.
13. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt er rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

Duurzaamheid

14. Het appartementencomplex zal voldoen aan de BENG eisen.
15. 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.

2. Bestemmingsplan

Na de kaderstelling door de raad is het stedenbouwkundige plan verder geactualiseerd. Dit stedenbouwkundige plan is samen met de voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijke kaders uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. Ook is dat uitgewerkt naar een ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' een kantoorbestemming. De nieuwe ontwikkeling naar een nieuw appartementengebouw past daar niet in. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' is dat nieuwe bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden conform de gemeentelijke bestemmingsstandaarden de woon-, tuin- en verkeerbepemming gekregen.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

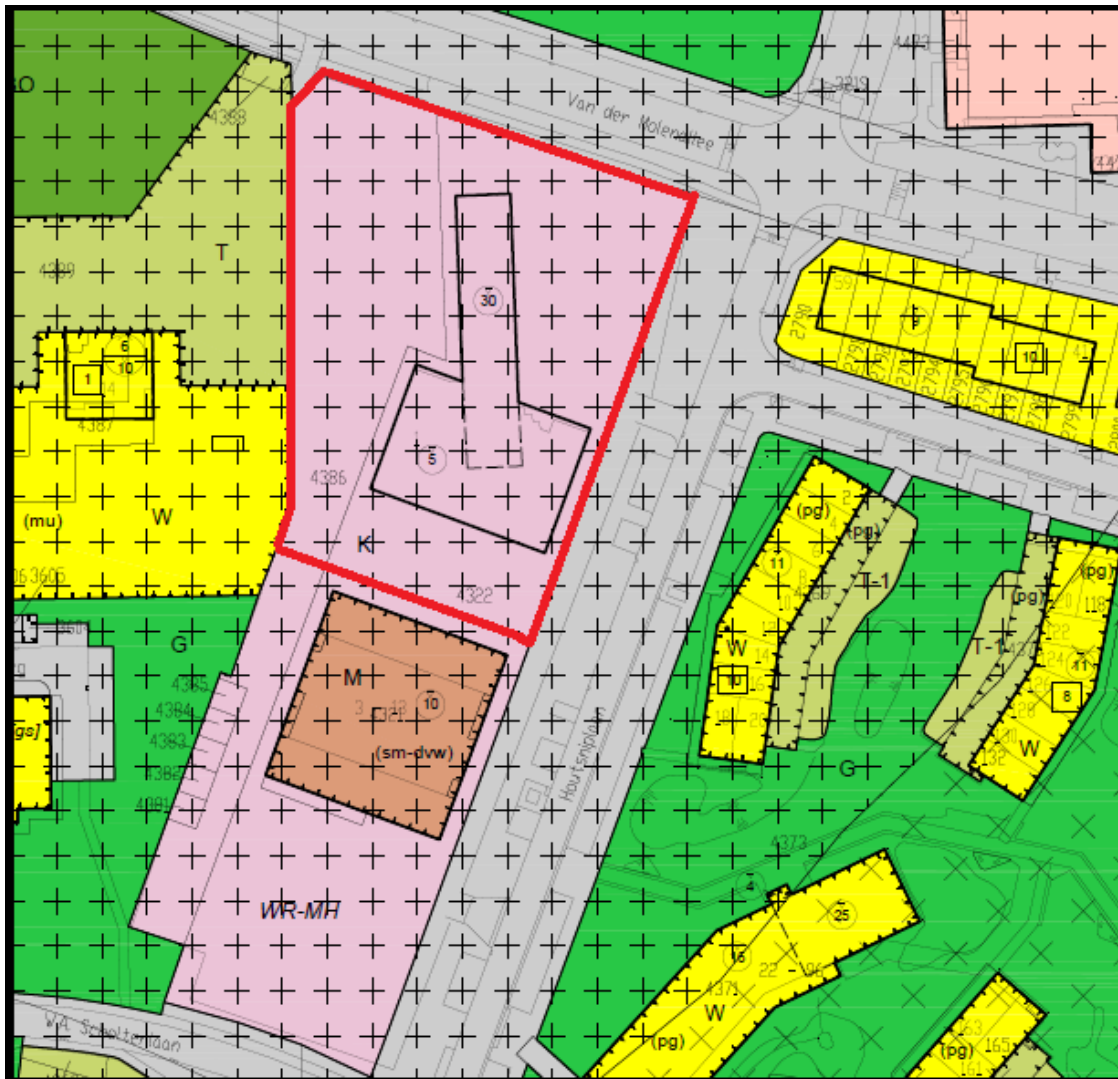
158168

Pagina

7 van 17

gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.



Afbeelding bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' met plangebied nieuwe ontwikkeling (rode lijn)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniploot 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniploot 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

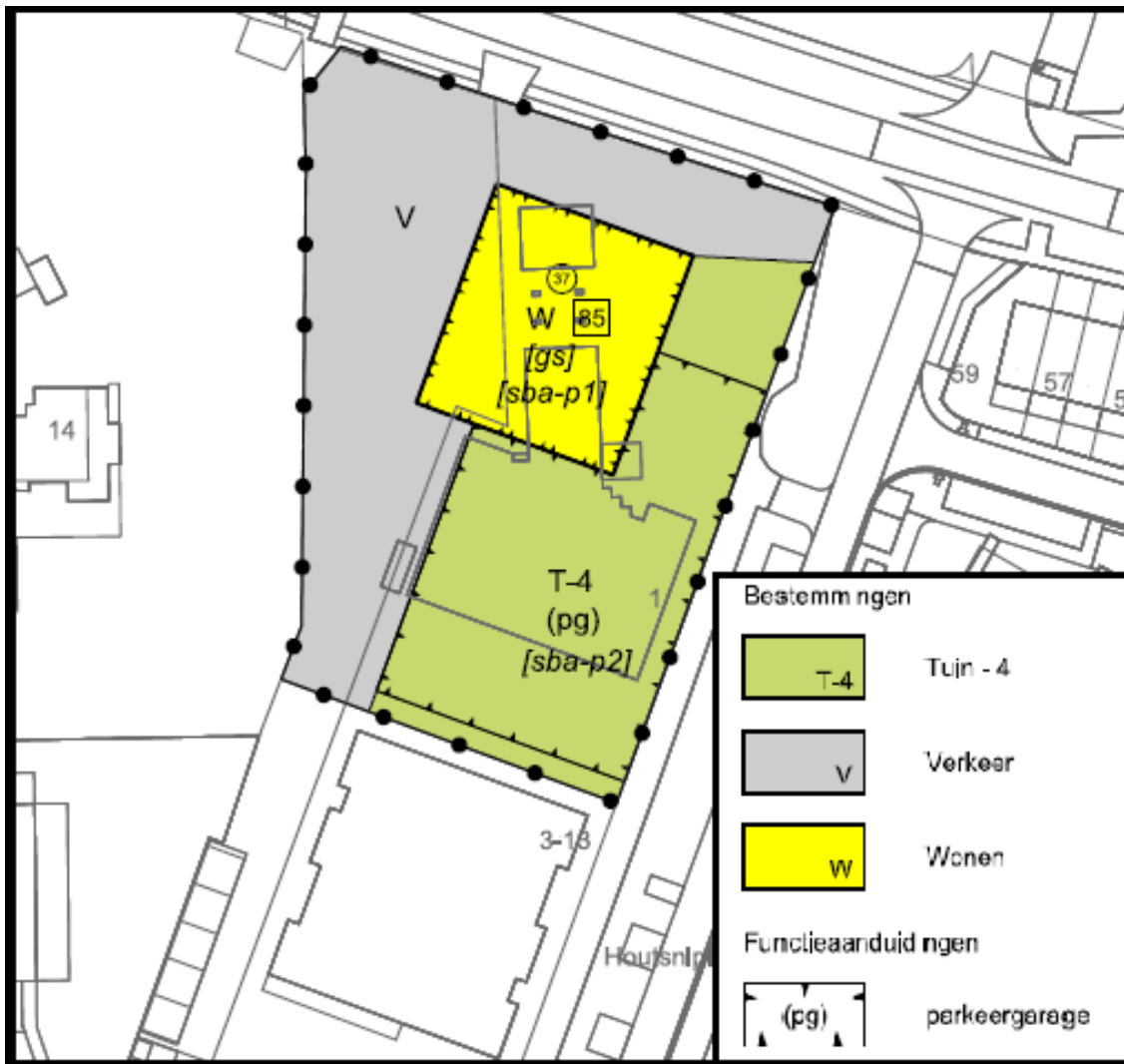
11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

8 van 17



Afbeelding nieuw bestemmingsplan 'Houtsniplan 1, 2022'.

3. Beeldkwaliteitsplan

Met een beeldkwaliteitplan wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Een beeldkwaliteitplan is een 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Omgevingsvergunningen moeten hier straks aan getoetst worden. Het beeldkwaliteitsplan (met onderstaande impressie daaruit) bevat een uitwerking van de beeld kwalitatieve aspecten, zoals vorm en uitstraling van de woningen en bijgebouwen en algemene en specifieke beeldkwaliteitscriteria. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is meegenomen in het ontwerpproces en is akkoord met de gekozen beeldkwaliteit en het bijgevoegde beeldkwaliteitplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

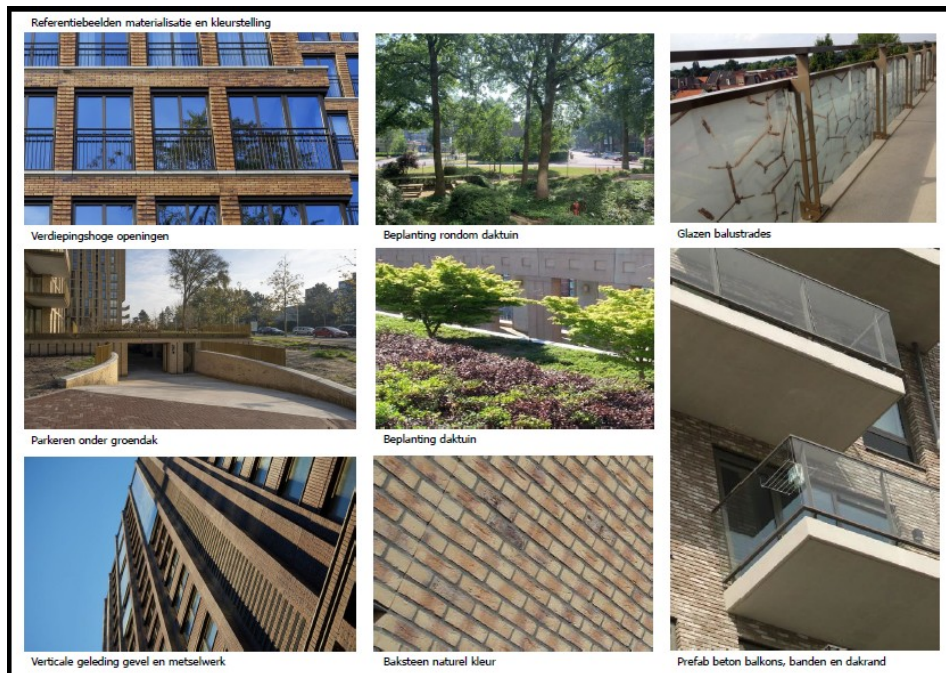
11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

9 van 17



Afbeelding: deel uit beeldkwaliteitplan (bron: Peters & Lammerink Architecten)

Wet geluidhinder

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de maximaal toegestane geluidswaarde door wegverkeer op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Dit is op zichzelf niet problematisch voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de praktijk geldt het namelijk voor heel veel woningen in de gemeente, waaronder de bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie. Echter, uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones van (spoor)wegen moeten geluidswaarden worden vastgesteld.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een maximale geluidswaarde op de gevel(s) van een aantal woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB moet worden vastgesteld vanuit Van der Molenallee. De voorkeurswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder (Wgh)). In verband met de realisatie van de woningbouwontwikkeling en bijbehorend bestemmingsplan worden op grond van artikel 83 Wgh en artikel 4.9 en 4.10 Besluit geluidhinder de volgende geluidsbelastingen vastgesteld:

Toetspunt (waarneemhoogte in meters)	Toegepaste aftrek (artikel 110g Wgh)	Vast te stellen hogere waarde
N1 (4,5 m; 7,5 m)	5 dB	57 dB
N1 (10,5 m; 13,5 m; 16,5 m; 19,5 m)	5 dB	56 dB
N2 (22,5 m; 25,5 m)	5 dB	55 dB
N2 (28,5 m; 31,5 m; 34,5 m)	5 dB	54 dB
O1 (4,5 m; 7,5 m; 10,5 m; 13,5 m; 16,5 m; 19,5 m)	5 dB	50 dB
O2 (22,5 m)		
O2 (25,5 m; 28,5 m; 31,5 m; 34,5 m)	5 dB	49 dB
W1 (4,5 m; 7,5 m; 10,5 m; 13,5 m; 16,5 m;)	5 dB	51 dB
W1 (19,5 m)	5 dB	50 dB
W2 (22,5 m; 25,5 m)		
W2 (28,5 m; 31,5 m; 34,5 m)	5dB	49 dB

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

10 van 17

Er is dus sprake van een overschrijding. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen bij de bron van het geluid niet reëel is voor de realisatie van deze woningen, is het voorstel om hogere waarden vast te stellen.

Op grond van artikel 83 Wgh in combinatie met artikel 110a Wgh bent u bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen tot maximaal 58 dB(A) voor wegverkeer. De voorgestelde hogere waarde valt hier binnen.

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid *binnen* de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB(A)). Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een nadere akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het eenvoudig hieraan te voldoen.

Beoogd effect

2. Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning te verkrijgen, in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

3. Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied een goede beeldkwaliteit krijgen.

Kader

2. Bestemmingsplan

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

3. Beeldkwaliteitplan

De Woningwet bepaalt dat u een welstandnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vult de bestaande welstandsnota voor het gebied aan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

11 van 17

Argumenten

Om de, in het door u op 26 januari 2022 vastgestelde, stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan moet dan eerst in ontwerp ter inzage worden gelegd om vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijze

Tijdens de periode van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. Die zienswijze is ingediend door de Stchting Environmental Justice (van een inwoner uit Kievitsdel). In die zienswijze wordt aangegeven een zienswijze in te dienen over zowel het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en het besluit hogere grenswaarde geluid voor Houtsniplaan 1. Inhoudelijk geeft de zienswijze geen argumenten over het beeldkwaliteitplan en ook beperkt over het besluit hogere grenswaarde geluid.

Deze stichting maakt zich sterk voor natuur en zoekt in de zienswijze een (cumulatieve)relatie met het project Doorwerth Centrum en lijkt met name aandacht te vragen voor het standpunt van de stichting (eerdere zienswijze) over de geplande ontwikkeling in Doorwerth Centrum. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar ook niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan en besluit hogere grenswaarde geluid.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Hier wordt dan ook naar verwezen.

2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

In het bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' hebben de woningen, conform de gemeentelijke systematiek de bestemming 'Wonen' gekregen, met een relatief strak bouwvlak om de geplande woningen heen. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak aangegeven, namelijk maximaal 85 woningen / appartementen. Het kunnen er ook minder worden, maar het moet wel voldoen aan het minimum van 75 woningen in de verschillende woningcategorieën zoals opgenomen in de kaderstelling van 26 januari 2022 (kader 3). Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit 11 verdiepingen en heeft een bouwhoogte van circa 37 meter (kader 4), waarbij de hoogte van het bestaande gebouw anders gemeten wordt dan het nieuwe gebouw in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe gebouw wordt circa 3 meter hoger dan het huidige gebouw. Op de begane grond van het appartementengebouw worden de entree van het gebouw en bergingen voor de appartementen voorzien. Op de eerste tot en met de 11e verdieping komen de appartementen. In het bestemmingsplan is gekozen voor een peilmaat (in meters boven N.A.P.) in het bouwvlak. Dat houdt in dat de bouwhoogte gemeten moet worden vanaf dat peilmaat. Daarmee wordt duidelijk vanaf welke hoogte gemeten moet worden.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied worden in totaal 53 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd. Daarnaast wordt er een ondergrondse parkeergarage met in totaal 64 parkeerplaatsen ten zuidoosten van het appartementengebouw gerealiseerd. Aan de Houtsniplaan bevinden zich zes bestaande parkeerplaatsen die behouden blijven. Daarnaast worden er drie extra parkeerplaatsen aan de Houtsniplaan gerealiseerd. In totaal wordt daarmee voorzien in 126 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeernormering (kader 8). Die parkeerplaatsen op maaiveld en de ontsluiting op het terrein krijgen de verkeerbepemming. De ontsluiting van het plangebied zal door middel van een in- en uitrit op de Van de Molenallee plaatsvinden.

Het voornemen is het plangebied zo groen mogelijk aan te kleden. Ten behoeve van deze groene invulling wordt onder meer boven de parkeergarage (die toegestaan is met een aanduiding) voorzien in een groene aankleding.

Zoals hiervoor bij 1. (Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijze) vermeld leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

12 van 17

Wel zijn er twee kleine ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Ter informatie is de uitgevoerde Bomeneffectanalyse toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Ook is de Aeriusberekening (stikstof) geactualiseerd en als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd ter vervanging van de eerder in 2022 uitgevoerde onderzoek. Daardoor worden er daarover ook een paar zinnen tekst toegevoegd aan de toelichting. Dat zijn de enige en dus zeer beperkte (en niet echt inhoudelijke) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Maar dat zijn wel wijzigingen waardoor voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'gewijzigd' vast te stellen.

3. Beeldkwaliteitplan

Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota op/vast. Om de ontwikkelingen en de nieuwbouw binnen het plangebied een goede beeldkwaliteit mee te geven is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet opgesteld / vastgesteld dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de meer algemene criteria uit de huidige Welstandsnota (uit 2013).

Bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben is het welstandsbeleid in de Welstandsnota vaak niet toereikend. Daarom wordt dan in eerste instantie een projectgebonden beeldkwaliteitplan op- en vastgesteld. Een beeldkwaliteitplan gaat vaak verder (ook in de voorliggende situatie) dan alleen de criteria voor de bebouwing (zoals opgenomen in de Welstandsnota), het doet ook uitspraken over onder andere aspecten die van invloed zijn om de inrichting van onder andere de openbare ruimte, erfafscheidingen en de groenvoorziening. Een beeldkwaliteitplan heeft daarmee een meer ontwikkelingsgericht karakter dan de meer op beheer van bebouwings- en contextgerichte Welstandsnota. De criteria in de beeldkwaliteitplannen gericht op de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving moeten als vervanging voor de criteria in de welstandsnota worden beschouwd voor de duur van het project. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde welstandsbeleid.'

U heeft met de vaststelling van de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan op 26 januari 2022 ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is de verdere uitwerking van die versie, naar aanleiding de uitwerking van het voorlopig ontwerp-inrichtingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. In die periode is ook één zienswijze, door de Stichting Environmental Justice, ingediend over het ontwerp-beeldkwaliteitplan. De stichting heeft in de brief met de zienswijze over het bestemmingsplan in de koptekst en aanhef van de zienswijze aangegeven dat de zienswijze zich richt op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan. Maar inhoudelijk wordt in de zienswijze geen enkele reactie / argument genoemd over het beeldkwaliteitplan (slechts over bestemmingsplan gerelateerde zaken en geluid). Daarmee wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze over het bestemmingsplangedeelte en leidt de zienswijze over het beeldkwaliteitplan niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

4. 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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

13 van 17

exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Over de kosten zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt / opgesteld. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen. Maar dat besluit moet u wel zelf nemen.

5. Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat: *'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (...) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'* waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Crisis- en herstelwet (artikel 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet).

Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere:

- een aanzienlijk kortere proceduretijd wanneer beroep bij de Raad van State wordt ingesteld. De Raad van State zou dan in principe binnen 6 maanden (in plaats van 12 maanden) moeten besluiten op een eventueel ingediend beroep over het bestemmingsplan. Daardoor kan het bestemmingsplan sneller onherroepelijk worden;
- ook betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Hierdoor is het dus niet mogelijk om binnen de beroepstermijn van zes weken na het vaststellen van het bestemmingsplan een 'pro forma' beroep in te dienen en later de gronden van het beroep aan te vullen.

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit vast te stellen bestemmingsplan kan, indien beroep wordt ingesteld, deze procedurele tijdswinst geboekt worden. In de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Als er geen beroep wordt ingesteld verandert er niets. Dan is het bestemmingsplan onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn.

Kantttekeningen

Geen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan passen binnen (en zijn een uitwerking van) de kaders en de 'verkavelingsplan en concept-beeldkwaliteitplan' die u op 26 januari 2022 heeft vastgesteld. De zienswijze geven geen aanleiding de besluiten niet vast te stellen.

Draagvlak

Voorafgaand

JdJ heeft ons inziens op zeer positieve manier het participatieproces vorm gegeven. Het proces is ingezet op basis van een participatieplan dat JdJ en gemeentelijk projectleider gezamenlijk overeen zijn gekomen. Het doorlopen participatieproces heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan wat door de raad is vastgesteld een vertaald is in het ontwerpbestemmingsplan.

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

14 van 17

Daarmee lijkt er behoorlijk wat aan draagvlak gedaan.

Zienswijzen

Dat er veel aan communicatie/informatie/draagvlak is gedaan lijkt te kloppen aangezien er door geen van omwonenden een zienswijze is ingediend. Desondanks is er wel één zienswijze ingediend uit een andere 'hoek. Namelijk door de Stichting Environmental Justice (van een inwoner uit Kievitsdel). Deze stichting maakt zich sterk voor natuur en zoekt in de zienswijze een (cumulatieve)relatie met het project Doorwerth Centrum en lijkt met name aandacht te vragen voor het standpunt van de stichting (eerdere zienswijze) over de geplande ontwikkeling in Doorwerth Centrum.

Aanpak/Uitvoering

1. Zienswijzen

De indiener van een zienswijze heeft inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op haar zienswijze. In die brief is ook de datum van besluitvorming van de gemeenteraad in de raadscommissie en de raadsvergadering vermeld.

2. Bestemmingsplan

U bent het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

De indieners van de zienswijze krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Beeldkwaliteitplan

U bent bevoegd gezag om het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan.

5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. De Raad van State moet in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Er gelden ook andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden vermeld en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd.

In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit wordt ook aan de indieners van een zienswijze bekend gemaakt in de brief als reactie op de zienswijzen.

Communicatie

De indiener van de zienswijze heeft de conceptreactie op de zienswijze toegezonden gekregen na het besluit van het college. In die brief is ook de procedure tot vaststelling aangegeven en de mogelijkheden tot inspraak bij de vergadering(en) van de gemeenteraad.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

15 van 17

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt de indiener van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure (ook met uitleg over de Crisis- en herstelwet) die daarop volgt.

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

In de vastgestelde samenwerkingsovereenkomst zijn alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

Juridische consequenties

2.&3. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Gedurende de beroepstermijn na vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen (in principe) uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

U bent bevoegd om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Overigens heeft u al op 26 januari 2022 in principe ingestemd met het conceptontwerp-beeldkwaliteitplan. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het college is bevoegd om het (bijbehorende) besluit hogere grenswaarde geluid voor de nieuwe woningen vast te stellen. Dat heeft het college op 11 oktober 2022 gedaan. Tegen dat besluit kan ook beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.

5. Crisis- en herstelwet

Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan wordt de beroepsprocedure versneld. Hierdoor dient de indiener van een beroep alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift vermelden (een pro-forma beroep is dus niet mogelijk) kunnen en na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Om dit besluit in werking te laten treden dient in de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten zijn vastgelegd in de 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.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

16 van 17

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. Deze eisen zijn conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het bestemmingsplan is de uitwerking en de planologisch vertaling van de op 26 januari 2022 door u astgestelde kaders en bijbehorende verkavelingsplan en concept-beeldkwaliteitplan. Daardoor past het binnen de vastgestelde kaders en zijn er eigenlijk geen reële alternatieven. Ook de zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan niet dan wel aangepast vast te stellen. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de zienswijzen, hoewel dat niet voor de hand ligt

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Houtsniplaan 1' (20-06-2022);
2. Bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' (toelichting, regels en verbeelding);
3. Raadsvoorstel vastgestelde Kaderstelling Dunoveste (26 januari 2022);
4. Bijlage 1 bij raadsvoorstel kaderstelling Dunoveste, 'Stedenbouwkundig ontwerp Dunoveste' 16 november 2021;
5. Besluit hogere grenswaarde geluid Wet Geluidhinder 'Houtsniplaan 1' (11 oktober 2022);

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' & beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' & besluit hogere grenswaarde geluid

Datum

11 oktober 2022

Kenmerk

158168

Pagina

17 van 17