



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team	Nummer
Team Beleid Ruimtelijk Domein	
Kenmerk	Raad d.d.
96770	30-10-2024
Paragraaf begroting	Portefeuillehouder
2	C.D. (Daniëlle) van Bentem
Stellers	
A. (Arjen) Ruiter	
Datum	Onderwerp
11 september 2024	Vaststellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024'

Geadviseerd besluit

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. dat, op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft / hoefde te worden (= m.e.r.-beoordelingsbesluit).

Toelichting op beslispunten

Het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' heeft betrekking op het planologisch vastleggen van een groot deel van het door de u (gemeenteraad) in juni 2017 vastgestelde 'Masterplan Centrum Doorwerth'.

Dit masterplan is het resultaat van een intensief ontwerpproces, geïnitieerd door het dorpsplatform Doorwerth van waaruit een kernteam is geformeerd. Dit kernteam heeft zich met overige betrokkenen uit de samenleving van Doorwerth ingezet om een centrumplan te maken waarin de hoofdkeuzes zijn vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van Doorwerth centrum. Het masterplan geeft de ambities en ontwikkelingskaders voor het centrum van Doorwerth weer en vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het masterplan heeft betrekking op verschillende deelgebieden en projecten, zoals bijvoorbeeld de realisatie van het dorpshart (openbare ruimte), een woongebied in het veelal beboste gebied / schoollocatie Dorendal (met een maatschappelijke bestemming) tussen de Bachlaan en Richtersweg en een leer- en ontmoetingscentrum (LOC) aan de Bachlaan / Mozartlaan.

Niet alle gewenste ontwikkelingen uit het masterplan passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een juridische status aan hoe een plek/locatie gebruikt mag worden. Om bijvoorbeeld het wonen, zoals opgenomen in het masterplan, op de huidige locatie van de school De Dorendal (locatie Bachlaan - Richtersweg) mogelijk te maken zal de huidige bestemming, in dit geval maatschappelijk, omgezet moeten worden naar een woonbestemming. Ook maakt het bestemmingsplan de verplaatsing De Dorendal naar de locatie van school De Atlas en de bouw van een nieuw schoolgebouw met een leer-en ontmoetingscentrum en enkele woningen mogelijk.

Verder maakt het bestemmingsplan een klein nieuw gebouw voor horeca en/of enkele maatschappelijke functies op de hoek van de Richtersweg en de Cardanuslaan mogelijk. Als laatste zorgt het bestemmingsplan voor een verlaging van de in het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' toegestane bouwhoogte van de inmiddels gebouwde nieuwe appartementen aan de Mozartlaan. Ook zorgt het bestemmingsplan voor het vervallen van de aan de Mozartlaan ooit geplande en in het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' toegestane grondgebonden woningen (voorheen 'plan Kuipers Bouw').

Het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' omvat niet het gehele gebied van het masterplan. De zuidzijde van het masterplan, te weten het winkelcentrum en de winkels/horeca op de kop van de Dillenburghflat, maken geen onderdeel uit het van het bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat we samen met de eigenaren tot de conclusie zijn gekomen dat de plannen niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Voor het overige blijft de planologische situatie nagenoeg gelijk, zoals voor het gezondheidscluster aan het Schubertplein.



Masterplan Doorwerth Centrum

De planontwikkeling voor het centrum van Doorwerth kent een lange doorlooptijd. Wat op zich ook logisch is gezien de vele belangen die er zijn en ook het feit dat concrete invulling en inrichting lang niet bekend was en uitwerking behoefde en deels nog behoeft. Daarom is al in 2019 een ontwerpbestemmingsplan gemaakt en ter inzage gelegd die werkt met bestemmingen en bouwvlakken met enige marges om de, toen nog niet heel concreet (in omvang en ligging) bekende, nieuwbouwplannen te kunnen faciliteren. Zo is een bestemming 'Woongebied' opgenomen met in de regels bepalingen over het aantal woningen, de toegestane oppervlakte en dergelijke. Ook was voor het nieuw te bouwen schoolgebouw een ruim bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage (omdat de exacte locatie van de nieuwbouw nog niet bekend was).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

2 van 15

Sinds 2019 tot op heden heeft er voor meerdere deelgebieden een uitwerking plaatsgevonden van de plannen. Ook is er veel aan communicatie gedaan en konden inwoners meedenken bij enkele ontwerpen, zoals die van het nieuwe schoolgebouw. Wel is het zo dat de planontwikkeling door diverse redenen en afgelopen jaren soms voortvarend (ook in communicatie) werd opgepakt om vervolgens weer een tijd stil te liggen. De laatste jaren loopt de planuitwerking en communicatie weer goed door.

Een grote stap die de afgelopen jaren is gezet is het ontwerp van het nieuwe schoolgebouw. Daarin is met het ontwerp en positionering goed geluisterd naar opmerkingen van omwonenden (genoemd in de zienswijzen maar ook uit de overleggen die in de tussentijd hebben plaatsgevonden). Dit heeft er toe geleid dat het bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan drastisch verkleind kan worden.

2. Bestemmingsplan

Zoals gezegd is het masterplan voor Doorwerth vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan die in 2019 ter inzage heeft gelegen. Daarna is planontwikkeling verder uitgewerkt en heeft dat door diverse omstandigheden (waaronder financieel) soms geleid tot enkele (kleine) aanpassingen in het ontwerp van de plannen / inrichting.

Het plangebied heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' de volgende bestemmingen.

Het gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg heeft de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling'. Het totale te bebouwen oppervlakte in deze bestemming mag maximaal 8060 m² bedragen. In het noordwesten is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan. In het oosten is een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. In het zuidwesten is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In het noordwestelijke deel staat nu een school (de Dorendal). In het verre verleden is het oostelijke deel ook deels bebouwd geweest. Op dit moment staan er geen gebouwen in het oostelijke en zuidwestelijke deel. In het zuiden staat een gezondheidscentrum. Hier is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Dit laatste gedeelte verandert straks niet.

In het masterplan is voorzien in woningbouw in het gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg. Dit nieuwe woongebouw functioneel gezien niet mogelijk ter plaatse van de geldende bestemming 'Maatschappelijk -Zorginstelling'. In die bestemming mag er namelijk gebouwd worden ten behoeve van onder andere scholen en zorgwoningen. Maar het gebruik en daarmee bouwen van gewone woningen is daar nu niet toegestaan. Daarvoor is dus een bestemmingswijziging nodig.

Ten westen van de Bachlaan is nu de school de Atlas aanwezig met een schoolplein en voetbalveld en een gymzaal. Deze gymzaal wordt op dit moment gesloopt / is net gesloopt om plaats te maken voor het toekomstige nieuwe schoolgebouw. Dit gedeelte heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de school is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ter plaatse van de gymzaal is bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Om daar het geplande leer- en ontmoetingsdeel (met daarin de geplande appartementen) uit het masterplan te bouwen en gebruiken is ook een bestemmingswijziging nodig. Het bouwvlak ter plaatse van de locatie waar de nieuwe leer- en ontmoetingsfuncties (met appartementen) zijn voorzien, zijn niet toereikend net als en het woongebouw voor de appartementen.

Ter plaatse van het bestaande gebouw op de hoek Richtersweg - Mozartlaan geldt een maatschappelijke bestemming. Dit gebouw en bouwrecht, nu in gebruik door 'Ons Middelpunt', zal ter plaatse verdwijnen. Daarvoor is een bestemmingswijziging nodig.

Daarnaast kan het beoogde paviljoen aan de Richtersweg / hoek Cardanuslaan niet gerealiseerd worden binnen de geldende bestemming 'Groen'. Ook is het wegbestemmen van het bouwvlak met de woonbestemming aan de Mozartlaan / hoek Beethovenlaan (op de huidige parkeerplaats) en het verlagen van de in dit bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van inmiddels gebouwde appartementengebouw aan de Mozartlaan niet mogelijk zonder bestemmingswijziging.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

3 van 15

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').

Met het (straks) 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.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen, nadat deze daarvoor in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (= 1 januari 2024) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit houdt in dat het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' nog als bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Inhoudelijke keuzes nieuw bestemmingsplan

Het masterplan gaat uit van een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Doel is het centrum van Doorwerth meer een dorpshart en een ontmoetingsplein te geven. Dit houdt in dat nieuwbouw voorzien is van een klein pand (o.a. horeca) op de hoek van de Cardanuslaan-Richterweg, woningbouw is voorzien in het grotendeels bosachtige gebied tussen de Richtersweg en de Bachlaan (o.a. ter plaatse van de school De Dorendal) en nieuwbouw van twee scholen en ontmoeten en wonen op de locatie van de school De Atlas aan de Bachlaan-Mozartlaan. Daarnaast gaat het masterplan uit van het vervallen van de geplande en toegestane woningbouw in het westen op het huidige parkeerterrein aan de Mozartlaan en het vervallen van het huidige gebouw van de 'Ons Middelpunt'. Deze terreinen hebben daarom nu de bestemming 'Verkeer' en deels 'Groen' gekregen.

Al deze plannen hebben een vertaling gekregen in het voorliggende bestemmingsplan. Verder zorgt het bestemmingsplan, conform afspraken, voor een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte van het recent gebouwde appartementengebouw ten oosten van De Atlas aan de Mozartlaan.

Voor het rest blijven de huidige bestemmingen nagenoeg gelijk. Op de navolgende afbeeldingen zijn het huidige bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' en het nieuwe bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' weergegeven.

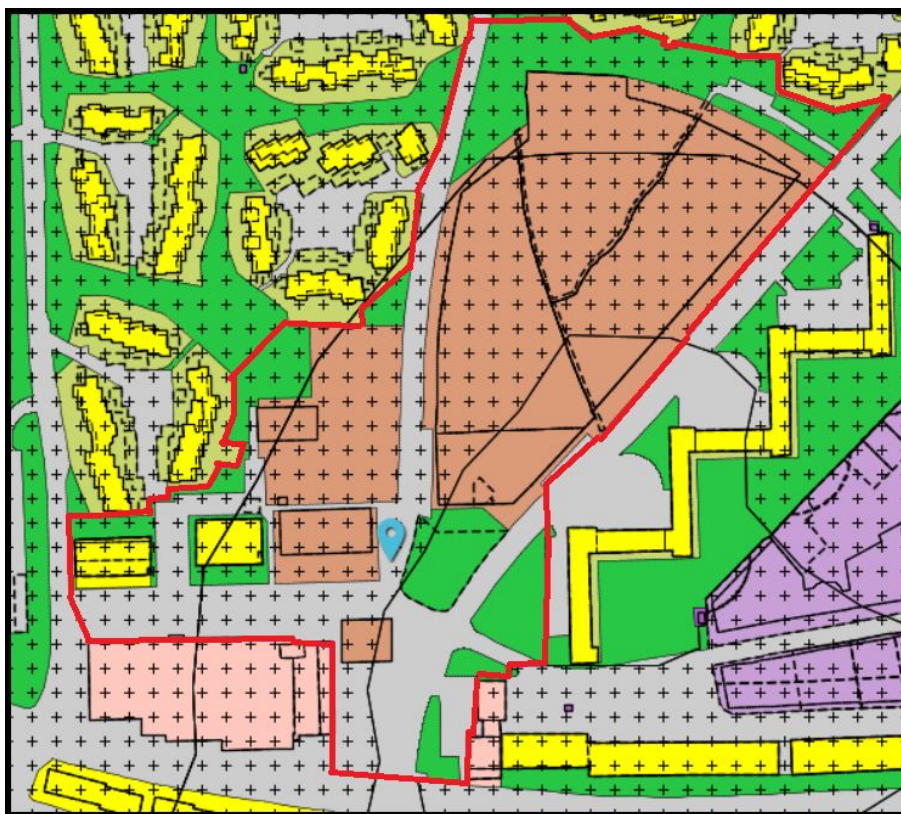
Hierna staan de verbeeldingen van het huidige bestemmingsplan 'Doorwerth 2013', het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' en het vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024'.

Na meerdere tegenslagen / vertragingen in de planning is het bestemmingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld. Vooral voor de nieuwbouw van de scholen is spoedige besluitvorming van belang. Die staat namelijk al flink onder tijdsdruk. Pas als het nieuwe schoolgebouw in gebruik is genomen kan gestart worden met het vergunningstraject en bouwtraject voor de geplande woningen. De scholen willen zo snel als mogelijk is beginnen met de bouw van het schoolgebouw en het liefste al in de zomer van 2026 het schoolgebouw in gebruik nemen. Maar pas na inwerkingtreding (dat is na afloop van de beroepstermijn) van het vastgestelde bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning daarvoor aangevraagd worden. Het duurt dan nog even voordat die vergund is en pas daarna kan het traject van het zoeken naar een aannemer gestart worden. De bouw begint dan weer een hele tijd later. En oplevering nog weer later. Een eventueel beroep tegen

Onderwerp

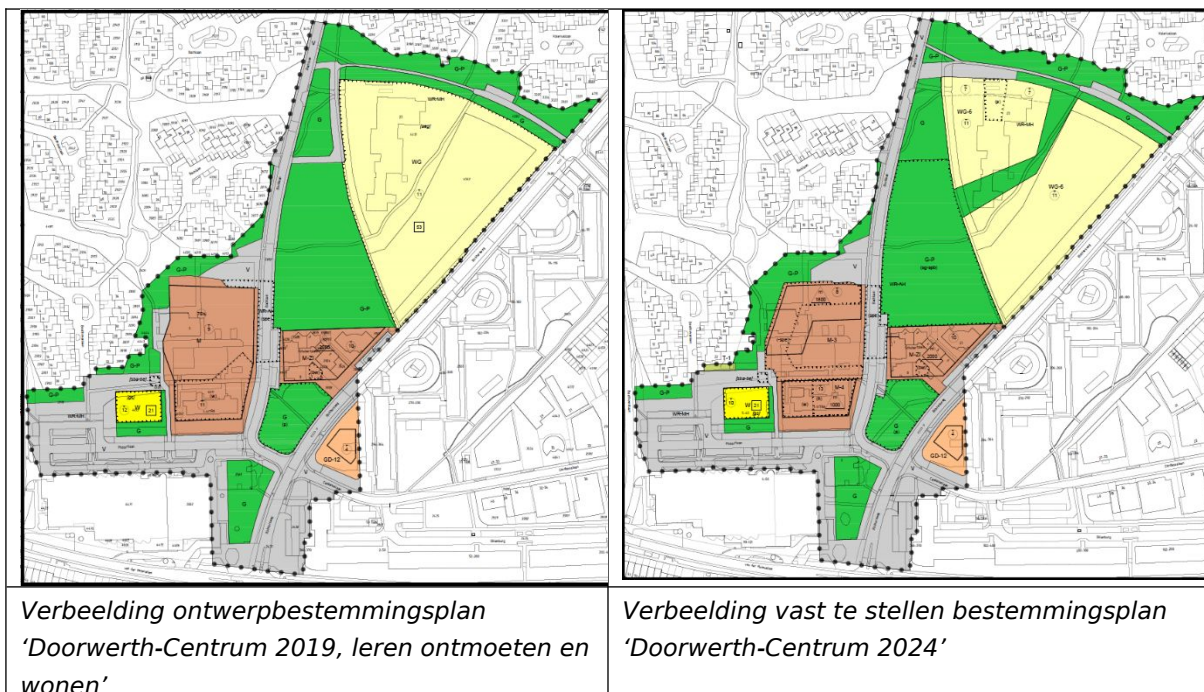
Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

het bestemmingsplan of later bezwaren en/ of beroep tegen de omgevingsvergunning kunnen deze planning danig verstoren. Maar het begint met het op korte termijn vaststellen van het bestemmingsplan.



Verbeelding bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'

(de rode lijn geeft globaal de grens aan van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan)



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

5 van 15



Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024'

4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de 'Wet milieubeheer' (Wm) en het bijbehorende 'Besluit milieueffectrapportage' (Besluit m.e.r.) zijn activiteiten genoemd waarvoor een 'milieueffectrapportage' (MER) moet worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht, C-lijst) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (de zogenaamde D-lijst, m.e.r.-beoordelingsplicht).

De vraag is of een 'woningbouwontwikkeling' valt onder artikel 11.2 van Bijlage D, waarbij er staat dat er sprake moet zijn van: '*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeergelegenheid.*'

In Bijlage D van artikel 11.2 staat dat in de onderstaande gevallen m.e.r.-beoordeling verplicht is (zie onderstaande drempelwaarde) bij een 'stedelijk ontwikkelingsproject' die:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

6 van 15

Er is echter geen definitie beschikbaar voor de term: 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit laat dus ruimte voor interpretatie waardoor het fungeert als een soort achtervang voor stedelijke met mogelijke aanzienlijke milieugevolgen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is (op basis van jurisprudentie) onder meer afhankelijk van de volgende factoren,

- Aard, omvang en schaalgrootte van de ontwikkeling; hoe groter, hoe eerder sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject;
- Is er sprake van functiewijziging of behoud van bestaande functie(s);
- Is er sprake van uitbreiding van een bestaand bouwwerk of een nieuw bouwwerk;
- Ligging; in stedelijk gebied of niet;
- Vormgeving en opzet; ingepast in het bestaande gebied of niet.

Er geldt echter geen ondergrens van het aantal woningen waardoor bij (kleinere)woningbouwprojecten in de bebouwde kom beoordeeld moet worden of het project desondanks mogelijke aanzienlijke milieugevolgen heeft en een m.e.r.-procedure nodig is. Hiervoor geldt dus dat een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' moet plaatsvinden. Een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

De vragen die dus centraal staan zijn:

- Is er sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' of niet?
- Zo, ja; is er dan een m.e.r.-procedure noodzakelijk?

Voor het project als die van Doorwerth-Centrum 2024', is het de vraag of er wel of geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dit is niet geheel duidelijk, hoewel er toch een heel aantal woningen gebouwd gaan worden. Wat wel duidelijk is, is dat het project onder de drempelwaarde blijft van het opstellen van een planMER en dat het project geen mogelijk aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu. Een m.e.r.-procedure is dus niet noodzakelijk. Dit is onderbouwd via een (zie bijgevoegd) een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling is in feite niet veel meer dan een document waarin alle uitgevoerde natuuronderzoeken en -toetsen bijeengevoegd zijn en waarbij de resultaten en conclusies daaruit langs de criteria van de m.e.r. en Europese regels daaromtrent worden gelegd.

Op basis van die 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' beslist het bevoegd gezag vervolgens of er wel of geen m.e.r.-plicht geldt en of er dus wel of geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft / hoefde te worden. Uit alle destijds (2019) uitgevoerde milieuonderzoeken bleek (en dat was ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen) dat de ontwikkeling in samenhang met de conclusies uit de natuuronderzoeken niet tot een m.e.r.-plicht leidt. Ten tijde van de ter inzagelegging was echter per abuis geen als zodanig document (vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit) ter inzage gelegd. Deze is later wel opgesteld en nu als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Daaruit blijkt dat er inderdaad geen m.e.r.-plicht geldt. Daarom wordt voorgesteld om dat ook als zodanig te bekrachtigen - te besluiten.

De wet en jurisprudentie geven aan dat in ieder geval de gemeenteraad bevoegd gezag is, maar dat ook het college dat kan doen omdat die besluiten voorbereidt en onder andere bestemmingsplannen in ontwerp ter inzage legt. Omdat in dit geval het besluit pas genomen wordt nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt u gevraagd om dit besluit te nemen.

Samenvattend:

Mede op grond van categorie 11.2 van onderdeel D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 geldt bij het oprichten van maximaal 71 nieuwe woningen in het plan 'Doorwerth Centrum 2024' de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is nagegaan of er zich bijzondere omstandigheden voordoen die het noodzakelijk maken dat een milieu-effectrapportage wordt opgesteld. Het blijkt, net als in nagenoeg elke woningbouwontwikkeling in onze gemeente, dat het project geen mogelijke aanzienlijke milieugevolgen heeft waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft / hoefde te worden.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Daarom wordt voorgesteld om (mede op grond van artikel 7.17 eerste lid van de Wet milieubeheer dan wel voor zover relevant artikel 16.43 Omgevingswet) te besluiten dat geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft / hoefde te worden.

Beoogd effect

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

Kader

Omdat het bouwplan niet past in het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Omdat het bestemmingsplan in ontwerp voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd is het oude recht (wet ruimtelijke ordening) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 4.6 lid 2. en lid 3. Van de Invoeringswet Omgevingswet).

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.

Argumenten

Om de door het stedenbouwkundig plan voorgestelde inrichting van het terrein en de daarin opgenomen bouwplannen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan is eerst in ontwerp ter inzage gelegd om vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1. Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024', die toen nog 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' heette, heeft vanaf 22 mei 2019 gedurende zes weken, dus tot en met 2 juli 2019 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 13 (gezamenlijke) zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er nog twee zienswijzen ontvangen buiten die periode, op 4 juli en 8 juli. Ondanks dat deze te laat zijn ontvangen worden deze wel meegenomen in de besluitvorming. Dit omdat de eerste zienswijze vergelijkbaar is als andere ingediende zienswijzen, we het bij de tweede zienswijze in hoofdlijnen eens zijn met deze zienswijze en als laatste omdat er inmiddels zoveel tijd zit tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vaststellen van het bestemmingsplan. Dus in het totaal zijn er 15 (gezamenlijke) zienswijzen ingediend.

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

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Bij het onderdeel 'Draagvlak' wordt uitleg gegeven over de teneur van de ingediende zienswijzen. Hier wordt dan ook naar verwezen.

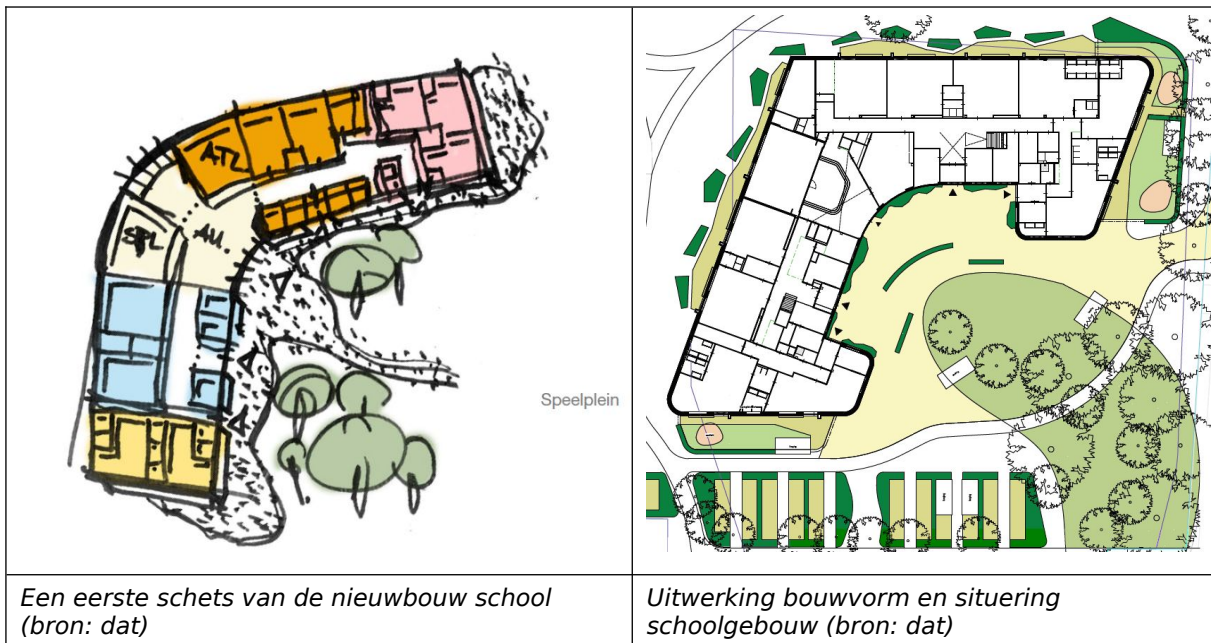
Veel zienswijzen gingen over de herbouw / nieuw van de twee scholen aan de Bachlaan. Zorgen waren er over het bouwvlak, de hoogte en de mogelijke geluidsoverlast van spelende kinderen (locatie speelterrein). In de afgelopen jaren is samen met onder andere de buurtbewoners, de bouwheer van de school, de architecten van de school, de scholen en de gemeente op een constructieve manier ontworpen aan het nieuwe schoolgebouw. Hierbij is het schoolgebouw uiteindelijk zo ontworpen dat het als een geluidscherm gaat fungeren tussen de bestaande woningen in het westen en noorden en het speelterrein aan de oostzijde. Het bouwvlak van het bestemmingsplan is daardoor aangepast en verkleind en vrij straks om de geplande nieuwbouw gelegd.

Ook over de geplande woningen op de locatie van de Dorendal zijn een aantal zienswijzen ingediend en dan met name over de afstand van de nieuwe geplande woonbebouwing tot het wooncluster, de grote wandvorming die daar ontstaat en de hoogte van de woningen aldaar. Dit heeft er mede toe geleid dat de het bouwplan aldaar is (weer) gedraaid (en weer meer lijkt op het masterplan) met de 'open' (verkeers)entree naar de noordzijde (in plaats van de naar de westzijde). Daardoor is de wandvorming verdwenen, is grotendeels de afstand van nieuwbouw vergroot en is de bouwhoogte in het noordelijke deel verlaagd.

Verder zijn er onder andere zienswijzen ingediend over het parkeren in het plangebied, behoud van (al het) groen / bos en het leer- en ontmoetingsdeel.

Veel aanpassingen / uitwerkingen van het bouwplan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van zienswijzen maar ook ambtshalve. Daardoor zijn bijna alle aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd naar aanleiding van zowel de zienswijzen als ambtshalve (uitwerkingen van de bouwplannen).

Mede naar aanleiding van de zienswijzen, de uitwerkingen van de bouwplannen en het verloop van de tijd tussen het ontwerpbestemmingsplan (in 2019) en heden (2024) zijn ook aanvullende (milieu)onderzoeken uitgevoerd, zijn onderzoeken geactualiseerd en is de toelichting van het bestemmingsplan op veel punten geactualiseerd (waaronder op nieuw beleid).



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

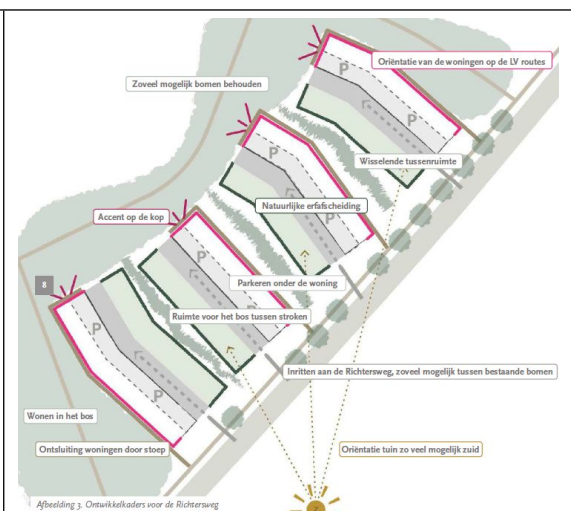
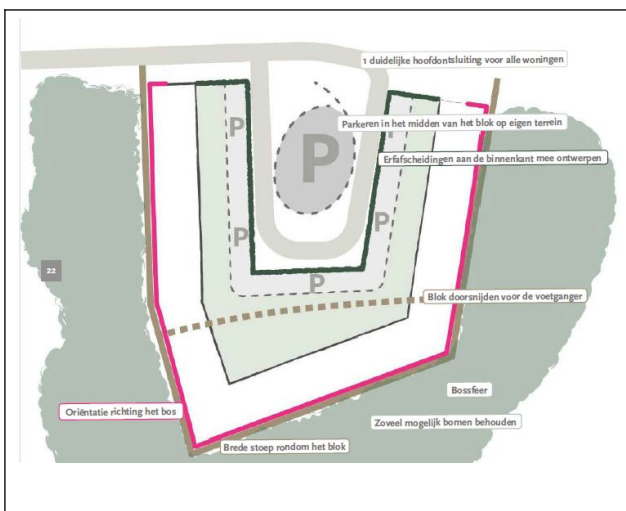
9 van 15



Maquette nieuwbouw school (bron: dat)



Schets aanzicht schoolgebouw (bron: dat)



bouw op
 on: LOS ruimte

Schets van aangepaste nieuwbouwplannen woningbouw in gebied tussen Bachlaan en Richtersweg. Met linksboven het gedraaide woonblok. (bron: LOS ruimte maak je samen)

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Omdat deze wijzigingen ook met elkaar overlappen zijn deze gezamenlijk in onderstaand overzicht opgesomd, het gaat om onder andere:

- De plannaam is aangepast naar 'Doorwerth-Centrum 2024'.
- Het beleidskader is geactualiseerd, onder meer op basis van het nieuwe gemeentelijk woonbeleid en de Nationale Omgevingsvisie.
- Het onderzoek verkeer en parkeren is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- Het memo luchtkwaliteit is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een vergunning Wet natuurbescherming inzake stikstof verkregen en verwerkt in de toelichting.
- Het natuuronderzoek is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- De parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan Parkeren is overgenomen.
- De maximum bouwhoogte van de woningbouw aan de Mozartlaan is bijgesteld en verlaagd naar 10 meter.
- Het bouwvlak van het onderwijsdeel is verkleind en de bouwhoogte is verlaagd naar 8 meter. Tevens is daarbij de locatie voor het speelterrein aangewezen. In de toelichting is het meest recente plan over het onderwijsdeel opgenomen.
- Door een nadere uitwerking van het bouwplannen voor het woongebied in het noorden van het plangebied is meer duidelijkheid ontstaan over de geplande ligging van de nieuwe woningen. Het woongebied ('Woongebied - 6') aan de noordzijde van het plangebied is daardoor nu opgeknipt in twee woongebieden en daartussen is een gebied nu bestemd als 'Groen-Park'. Daarmee is gezorgd dat in het gebied met de bestemming 'Groen-Park' nu zekerheid is gekomen dat daar geen woningen gebouwd mogen worden. Tevens is in de toelichting het ontwikkelkader voor deze twee woongebieden opgenomen.
- In de bestemming 'Woongebied - 6' was opgenomen dat daarbinnen minimaal 15% moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. Ondanks dat nu bij de vaststelling een groot deel van het gebied met deze bestemming al is omgezet in de bestemming 'Groen-Park' bleek bij de uitwerking van de bouwplannen dat er nog meer ruimte beschikbaar blijft / komt voor groenvoorzieningen. Daardoor het dat percentage verhoogd naar 20%.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

11 van 15

- De maximum bouwhoogte van de beoogde woningbouw op de Dorendal-locatie is aan de noordzijde verlaagd naar 7 meter.
- De beoogde horeca in het ontmoetingsdeel is geconcretiseerd door middel van het opnemen van een definitie, locatie-aanduiding en oppervlaktegrens.
- De reikwijdte van maatschappelijke voorzieningen in het plan is aangepast en versmald, zodat het meer aansluit bij de doelen en ambities uit het masterplan.
- De gehanteerde bebouwingspercentages zijn omgezet naar maxima voor bebouwde oppervlaktes.

2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. De regels zijn daar waar nodig wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie en de eisen uit het stedenbouwkundig plan.

Zoals hiervoor bij A.1. is vermeld zijn er een aantal wijzigingen (ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen) doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarom wordt u geadviseerd om de om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hiervoor zijn de meeste doorgevoerde wijzigingen opgesomd. Op de navolgende afbeelding zijn de wijzigingen van de verbeelding weergegeven.

Op de navolgende afbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' zijn de verschillen / wijzigingen die zijn doorgevoerd tussen de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan globaal weergegeven.



Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' met in kleur de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Rood = wijziging bestemming; blauw = weggehaald bouwvlak; oranje = aanpassing bouwhoogte; violet = nieuwe / gewijzigde aanduiding

3. Geen exploitatieplan

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

4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Duidelijk is dat het project geen mogelijke aanzienlijke milieugevolgen heeft zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. De 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' toont dat duidelijk aan. Daarom is en was geen reden om een milieueffectrapportage op te (laten) stellen. De gemeenteraad kan dus besluiten (m.e.r.-beoordelingsbesluit) dat geen milieueffectrapportage nodig is / was.

Kantttekeningen

Geen.

Draagvlak

Sinds het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen heeft er communicatie plaatsgevonden met het dorp over uitwerkingen van de centrumplannen. Met name over de nieuwbouw van de school heeft dit geleid tot een ontwerp daarvan dat op grote instemming van omwonenden kan rekenen. Dit houdt in de verwachting is dat daarmee (grotendeels) tegemoet is gekomen aan de vele daarover ingediende zienswijzen. Dit gevoel leeft ook bij het aanpassen van / kantelen van het ontwerp van de woningbouw op de Dorendal-locatie.

Het bestemmingsplan kan niet (volledig) voldoen aan zienswijzen die geen of een beperktere nieuwbouw in het (grotendeels beboste) gebied met een de huidige bebouwbare maatschappelijke bestemming tussen de Bachlaan en Richtersweg wensen.

Verwacht wordt dat met het nieuwe bestemmingsplan aan verreweg de meeste zienswijzen tegemoet is gekomen. En daarmee op een redelijk groot draagvlak kan rekenen. De verwachting is echter ook dat niet iedereen hiermee kan instemmen.

Aanpak/Uitvoering

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

13 van 15

1. Zienswijzen

De indieners van de zienswijzen hebben inmiddels een brief ontvangen met daarin de conceptreactie op de 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. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Tegen het op basis van de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genomen besluit dat geen milieu effect rapportage nodig is (m.e.r.-beoordelingsbesluit) is geen zelfstandig beroep mogelijk, dit wordt onderdeel van het beroep tegen het bestemmingsplan.

Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben 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.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van een zienswijze een brief met het bericht dat het bestemmingsplan is vastgesteld en uitleg over de beroepsprocedure 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 en op het omgevingsloket geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan heeft behoudens de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan geen financiële kosten.

Juridische consequenties

1.&2. Bestemmingsplan

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

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. Tegen de doorgevoerde wijzigingen kunnen alle belanghebbenden, ook zij die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

14 van 15

Na uw besluit over de vormvrije m.e.r.-beoordeling is deze klaar. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbeslissing in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen geen zelfstandig bezwaar en beroep mogelijk is. Het is een onderdeel van de (beroeps)procedure van het bestemmingsplan.

WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde WMO-aspecten worden in vastgelegd in de toekomstige samenwerkingsovereenkomsten met de toekomstige ontwikkelaars.

Gezondheid

Het uiteindelijke bouwproject zal voldoen aan de actueel geldende beleidseisen en wetgeving op zowel stedenbouwkundig- als woningniveau.

Duurzaamheid

Duurzaamheid zal in een later stadium verder uitgewerkt worden bij de uitwerking van het inrichtingsplannen en ontwikkelplannen. De nieuwe school voldoet al maximaal, binnen de financiële kaders, aan die eisen.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

De zienswijze bevatten geen zodanige argumenten dat het bestemmingsplan niet, zoals voorgesteld, vastgesteld kan worden.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Doorwerth Centrum 2024' (toelichting, regels en verbeelding).

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024'

Datum

11 september 2024

Kenmerk

96770

Pagina

15 van 15