

Ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022', ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1', ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid en vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders (college) maakt bekend dat voor het woningbouwproject Dunoveste aan de Houtsniplaan 1 in Doorwerth in Oosterbeek het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022', het ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Houtsniplaan 1' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid met ingang van woensdag 13 juli 2022 gedurende zes weken, dus tot en met 23 augustus 2022, ter inzage liggen.

Daarnaast heeft het college op 5 juli 2022 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen wat inhoudt dat geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden voor dit project.

Plangebied

Het plangebied van alle hierna genoemde plannen en besluiten heeft betrekking op het perceel aan Houtsniplaan 1 in Doorwerth. Ter plaatse staat een hoog kantoorgebouw (Dunoveste) die al geruime tijd leeg staat. 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.

Voorgeschiedenis

In januari 2022 zijn voor dit project de ruimtelijke kaders en het stedenbouwkundig model vastgesteld. Op basis daarvan is een voorlopig ontwerp-inrichtingsplan gemaakt die weer vertaald is in een ontwerpbestemmingsplan. Voor het project wordt ook een ontwerp-beeldkwaliteitplan gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwbouw van een appartementengebouw aan de Houtsniplaan 1. Ter plaatse staat een hoog kantoorgebouw (Dunoveste) die al geruime tijd leeg staat. Het perceel en het pand hebben nu de bestemming 'Kantoor'. Het huidige pand wordt gesloopt en vervangen door een nieuw (ongeveer vierkantig) woongebouw met maximaal 85 appartementen. Het nieuwe gebouw is ruim een derde minder groot qua voetafdruk. Het gebouw wordt circa 3 meter hoger dan het huidige gebouw. Het krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. De bestaande lage aanbouw wordt gesloopt en ongeveer op die locatie komt een grotendeels ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de nieuwe woningen.

Omdat deze nieuwe ontwikkeling niet past in het nu nog geldende bestemmingsplan moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' is dat nieuwe bestemmingsplan.

Ontwerp- beeldkwaliteitplan

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is een concretisering van het welstandsbeleid voor de specifieke locatie. Het ontwerp-beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en directe omgeving in het plangebied. Het betreft een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en zal, na vaststelling worden gebruikt bij de toetsing van bouwplannen en de beoordeling van inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Renkum.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

De geplande woningen worden conform de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de gevels van (een deel van) de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde als gevolg van geluid van de Van der Molenallee wordt overschreden. Hiervan kan ontheffing worden verleend en is een ontwerpbesluit hogere waarden opgesteld dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB). Met het treffen van isolatiemaatregelen in en aan de nieuwe woningen is het mogelijk hieraan te voldoen.

Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling die ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat er door het plan geen belangrijk negatieve milieugevolgen optreden. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook besloten dat er geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan. Formeel heeft het college daarmee een besluit genomen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling van het project. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Indienen van een zienswijze is ook niet mogelijk. Belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure waarvoor het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. In dit geval in het kader van de ter inzagelegging van de bestemmingsplanprocedure van bijbehorende ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022'.

Stukken ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid zijn vanaf 13 juli 2022 in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0274.bp0217dw-on01. Het ontwerpbestemmingsplan is ook in te zien in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website: <http://www.renkum.nl/bestemmingsplannen>.

De 'vormvrije m.e.r.-beoordeling', waarop het college het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen, is in te zien als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022'.

Indienen zienswijzen

Iedereen kan vanaf 13 juli 2022 voor de duur van zes weken, dus tot en met 23 augustus 2022, een zienswijze (bij voorkeur schriftelijk) een zienswijze kenbaar maken over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-beeldkwaliteitplan en/ of het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid. Over het 'vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit' kunnen geen zienswijzen ingediend worden.

Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan richt u aan de gemeenteraad van Renkum, Postbus 9100, 6860 HA Oosterbeek.

Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid richt u aan het college van burgemeester en wethouders, op het hiervoor genoemde adres

Geef in uw zienswijze aan of deze betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan en/ of het ontwerp-beeldkwaliteitplan dan wel op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid.

Voor het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze vragen wij u tijdig, dat wil zeggen bij voorkeur minimaal een week voor afloop van de termijn, een afspraak te maken via de gemeente op (026) 33 48 111 of (026) 33 48 368. De ingebrachte zienswijzen worden meegewogen bij de opstelling van het defi-

nitieve bestemmingsplan dan wel bij de opstelling van het definitieve beeldkwaliteitplan dan wel bij de vaststelling van het definitieve besluit hogere grenswaarden geluid.