

Janssen de Jong Project ontwikkeling BV  
t.a.v. De heer Gerritsjans  
Science Park Eindhoven 5049  
5692 EB SON EN BREUGEL

Datum	Onderwerp
16 februari 2021	Pre-toets Houtsnipaan 1 te Doorwerth

Beste heer Gerritsjans,

Hierbij ontvangt u de pre-toets van uw initiatief voor de locatie Houtsnipaan 1 te Doorwerth.

### **Vooraf**

In deze pre toets is de door u voorgestelde ontwikkeling integraal beoordeeld op de wenselijkheid hiervan voor de leefomgeving, aan de hand van ons beleid. Wij beoordelen uw initiatief als 'klaar voor de volgende stap'. Er zijn wel aandachtspunten waaraan in het vervolg invulling moet worden gegeven. Het betreft een ambtelijk advies. Op basis hiervan kunt u door naar het opstellen van een intentieovereenkomst, projectplan en lichte BIBOB screening. Met het sluiten van de intentieovereenkomst spreekt de gemeente zich ook bestuurlijk uit over de wenselijkheid van het initiatief.

Het doorlopen pre toets proces heeft bestaan uit

- Een integrale beoordeling van uw stedenbouwkundige plan door relevante beleidsambtenaren;
- Een bijeenkomst van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

### **Beoordeling**

Uw plan hebben wij op de volgende onderdelen beoordeeld:

1. Eigendomssituatie
2. huidige en beoogde planologische situatie
3. stedenbouwkundige (en architectonische) inpassing: advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
4. relevant ruimtelijk beleid: *het beleid van gemeente, provincie, en rijk*
5. toetsing woningbouwprogramma aan geldend beleid

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

W. Janssen

16 februari 2021

127120

(026) 33 48 323

*Bijlage*

[w.janssen@renkum.nl](mailto:w.janssen@renkum.nl)

Hieronder wordt nader ingegaan op deze onderdelen.

## 1. Eigendomssituatie

De kavel Houtsniplaan 1 bestaat uit een kadastraal perceel met de nummers Doorwerth C4726 en C 4727 en is volgens het Kadaster in eigendom van Multiland Vastgoed BV. Het plangebied is 5.364 m<sup>2</sup> groot.

## 2. Planologische check

De planlocatie ligt in bestemmingsplan '*Doorwerth 2013*'. Ter plaatse van het huidige gebouw ligt het bouwvlak van de (enkel)bestemming '*Kantoor*'. Hierin is het houden van een kantoor mogelijk. Het bouwvlak mag volledig worden gebruikt. De maximale bouwhoogte mag 30 meter bedragen in het hoge gedeelte van de flat en 5 meter in het lagere deel. Voorts ligt er over het gehele perceel de bestemming '*waarde – archeologische middelhoge verwachting*'.

Het plan gaat uit van een volledige vervanging van de bestaande situatie, waarbij de functie '*Kantoor*' plaats zal maken voor '*Wonen*'. Er had gekozen kunnen worden van een transformatie van de bestaande bouw. Dit was mogelijk geweest middels een relatief eenvoudige WABO afwijking. Er is echter niet gekozen voor de transformatie van dit kantoorpand, maar voor een geheel nieuw pand. Het zou dan ook een lastige en dure opgave zijn geweest om dit pand, ontworpen voor het houden van een kantoor, te transformeren naar Wonen. Het is maar zeer de vraag of er met behoud van de bestaande bouw een aantrekkelijk woonmilieu verkregen zou kunnen worden. Er is niet gekozen voor een transformatie, maar van een vervanging van de bestaande bouw, waarbij de in het bestemmingsplan geldende bouwhoogte van 30 meter wel in het oog is gehouden.

Het bestaande bouwvlak zal overschreden worden. Binnen het geldende bestemmingsplan is geen ruimte om de voorziene ontwikkeling te faciliteren en dus zal er sprake moeten zijn van een herziening van het bestemmingsplan, zowel wat functie betreft als het bouwvlak.

Opgemerkt dient nog te worden dat er in het kader van de archeologische waarde die voor het gehele perceel geldt een onderzoeksplicht geldt maar die zal aan bod komen in het traject van de bouwaanvraag.

## 3. Stedenbouw

Op 25 januari is het plan behandeld in de regionale CRK. Hieronder vindt u een integraal verslag van deze bijeenkomst

### Aanleiding

Eind vorig jaar is het plan gepresenteerd voor een appartementencomplex op de locatie van dit voormalige kantoorpand aan de rand van Doorwerth. Het betreft hier een ontwikkeling om het versleten kantoorgebouw van een verzekeringmaatschappij te vervangen door woningbouw in meerdere categorieën met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het plan is gepresenteerd in een digitale vorm tijdens een Teamsvergadering van de commissie. Daarbij is een visie geformuleerd over duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

2 van 12

## **Planopzet**

Het betreft hier een bijzondere locatie, gelegen aan de rand van Doorwerth, met aan de ene kant recent gebouwde en gerenoveerde woningbouw en aan de andere kant het bos. Kenmerkend is ook het grote niveauverschil op de locatie. In het voorstel wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komt er nieuwe bebouwing in de vorm van een toren op de hoek met laagbouw ernaast. Beide bouwdelen zijn gescheiden van elkaar met ertussen een parkeerdek. Verder wordt het parkeren over het terrein verdeeld met daarbij aandacht voor het groen. Uitgangspunt is dat de bestaande hoogte van het kantoorgebouw niet wordt overschreden met de nieuwe bebouwing, die wel een andere richting en breedte heeft.

In het plan worden koop- en huurappartementen ondergebracht, in het lage deel kleinere woningen en in de toren bovenin grotere appartementen in het duurdere segment en verder huurwoningen in de vrije sector.

## **Toetsingscriteria**

Voor deze situatie geeft de welstandsnota het standaardniveau aan. Daarnaast geeft de nota in het eerste hoofdstuk al aan dat nieuwe ontwikkelingen niet uit de weg gegaan moeten worden: *"Het is van groot belang dat er voldoende ruimte en liefst zelfs een stimulering is van het zoeken naar nieuwe vormen en cultuurontwikkeling. Daar moet een welstandsnota nadrukkelijk ruimte voor bieden."*

## **Beoordeling**

In algemene zin wordt opgemerkt dat de studie in zichzelf zorgvuldig is uitgevoerd, met aandacht voor alle factoren die van invloed zijn op de locatie. De commissie kan zich daarom in hoofdlijnen vinden in dit voorstel. Daarbij worden vanuit de verschillende disciplines binnen de CRK de volgende aanbevelingen gedaan.

*Landschap:* In het voorstel is sprake van een zekere mate van verstening, door de hoeveelheid bebouwing samen met het parkeren. Een nadere studie wordt gevraagd, mede gezien de waterhuishouding op het terrein en de gewenste landschappelijke inrichting met bosbegroeiing, naar het terugdringen van de verstening ten gunste van de beplanting. Daarvan is de vraag welke en wat voor bomen aan worden geplant. Wat wordt er met de waterberging gedaan zoals retentievijvers, ook in relatie tot bomen die worden verwijderd. Ook het regenwater dat van de gebouwen komt: is dit afgekoppeld?

*Stedenbouw:* Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorgestelde bouwvolume voorstelbaar op deze locatie, gezien ook de bebouwingskarakteristieke van hoog-en laagbouw uit verschillende (stijl) periodes in het bos. Wel zijn er zorgen over de parkeerdruk en een dreigende verstening van het terrein. Ook het fiets-parkeren verdient daarbij de aandacht om een vorm van verrommeling te voorkomen. Eigenlijk dient hier eerst een landschapsplan ontwikkeld te worden alvorens het parkeren op te lossen.

*Architectuur:* Het ontwerp geeft in grote lijnen een prettig beeld, waarbij de architectonische aanpak van het hoge en lage deel gelijkwaardig mag blijven. Wel wordt gevraagd om het parkeren onder de gebouwen te plaatsen. Punt is ook de aanhechting op het maaiveld, waar bijvoorbeeld de entree niet herkenbaar is. Verder wordt aangeraden om in de verdere uitwerking duurzaamheidseisen en BENG-normen mee te nemen.

## *Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

3 van 12

*Duurzaamheid:* Vanuit oogpunt van duurzaamheid zijn een aantal vragen en opmerkingen over dit plan en over de bijbehorende visie Duurzaamheid. In het Visiedocument over natuurinclusief bouwen moet het circulair bouwen nog integraal vertaald worden naar het plan, nu is alleen een klein stukje uitgewerkt over de installaties WKO. Het plan mist nu nog circulariteit, duurzame materialen, materialenpaspoort, biodiversiteit, etc. Er zijn nu ontwerpkeuzes gemaakt die nog geen verband hebben met dit visiedocument. Waarom geen houtskeletbouw woontoren? Dat heeft veel minder impact op het milieu en kun je het visiedocument wat meer waar maken. Ook kan worden gekeken naar de gevels, niet alleen in materialen maar ook in energieopwekking. Een flinke slag moet gemaakt worden wat betreft duurzaamheid, zeker omdat een bestaand gebouw wordt gesloopt en er nieuwbouw komt. Ook de WKO zal om veel energie vragen. Verder wordt een groen dak op de gebouwen gecombineerd met energie opwekking gemist.

**Conclusie**

Voor deze prominente locatie op de hoek ligt hier een grote uitdaging. Een landschappelijke inpassing is voor dit plan en voor de omgeving noodzakelijk met aandacht voor parkeren en de bomen. Advies is hiervoor een landschapsarchitect ter hand te nemen. Architectonisch ziet het plan er goed uit, met wel aandacht voor de plint en de entree voor alle gebruikers. Voor duurzaamheid wordt gevraagd dit aan te laten sluiten op de visie en laat dit goed zien in de volgende presentatie. Wanneer deze adviezen en aanbevelingen worden opgevolgd kan hier een sterke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht worden ten opzichte van de bestaande toestand.

De gemeente kan zich vinden in het advies van de CRK.

**4. Ruimtelijk beleid**

Parkeren en Verkeer

- In dit stadium geven de stukken een aardig beeld van de parkeersituatie voor auto's. Voor fietsers is dit niet het geval. Ook is een kans voor een duurzame invulling, zoals een deelauto, nog niet ingevuld. Het zou daarom goed zijn om in het vervolg een samenhangend mobiliteitsplan te maken dat inzicht geeft in de doelgroep, behoefte en de integrale aansluiting daarbij qua (deel)auto en fietsen.
- Bij het bepalen van de totale parkeerbehoefte is geen rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen. Het uitgangspunt van deze berekening is dus dat bewoners en bezoekers deels gebruik maken van dezelfde parkeervoorzieningen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling op basis van aanwezigheidspercentages bepaald. De afgeronde parkeerbehoefte bedraagt 131 parkeerplaatsen.

				werkdag				koop		zaterdag		zondag	
				ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag		
				bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
				bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%	
				werkdag				koop		zaterdag		zondag	
aantal	type	norm	p-behoefte	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag		
30	huur, etage, midden	1,1	33	16,5	16,5	29,7	33,0	26,4	19,8	26,4	23,1		
24	koop, etage, goedkoop	1,3	31,2	15,6	15,6	28,1	31,2	25,0	18,7	25,0	21,8		
24	koop, etage, duur	1,8	43,2	21,6	21,6	38,9	43,2	34,6	25,9	34,6	30,2		
78	bezoekers	0,3	23,4	2,3	4,7	18,7	0,0	16,4	14,0	18,7	16,4		
			<b>Totaal</b>	<b>130,8</b>	<b>56,0</b>	<b>58,4</b>	<b>115,4</b>	<b>107,4</b>	<b>102,3</b>	<b>78,5</b>	<b>104,6</b>	<b>91,6</b>	
			afgerond	131	56	59	116	108	103	79	105	92	

Onderwerp

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

Datum

16 februari 2021

Ons kenmerk

127120

Pagina

4 van 12

- Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt minimaal 19 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten 24/7 openbaar toegankelijk zijn en mogen zich dus niet in een afgesloten parkeergarage en/of kelder bevinden;
- Het plan voorziet in 128 parkeerplaatsen. Een zestal bestaande parkeerplaatsen en een viertal nieuwe parkeerplaatsen (op de oude inrit) aan de Houtsniplaan zijn meegeteld. Beleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Voor de zes bestaande parkeerplaatsen is dit ook zeker het geval omdat het bestaande parkeerplaatsen zijn. Het vervallen van de bestaande inrit geeft wel een bijzondere situatie. Het is een logische gedachten om hier parkeerplaatsen toe te voegen. Er zijn er 4 ingetekend, maar voor één ervan lijkt een boom te moeten wijken. Daar wil de gemeente niet aan meewerken. Aan de Houtsniplaan zullen dus maximaal 3 parkeerplaatsen kunnen meetellen. Het plan voorziet naar onze analyse daarom slechts in 121 parkeerplaatsen.
- Het plan zou mogelijk zijn duurzame karakter versterken door gebruik te maken van deelauto's. Uitgaande van de CROW richtlijnen hieromtrent zou de parkeerbehoefte daarmee per deelauto met 5 parkeerplaatsen verminderen. De parkeerbehoefte zou dan uitkomen op 121 parkeerplaatsen en dus zou het plan passen. Belangrijkste vraag die de gemeente bij het opnemen van deelauto's heeft is 'Hoe kunnen we garanderen dat de deelauto ook op langere termijn voorziet in een deel van de parkeerbehoefte en de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op de omgeving? Dit is een vraag die de initiatiefnemer in dit geval zou moeten beantwoorden in de uitwerking, in samenspraak met de gemeente.
- Van de inrichting van de parkeervoorzieningen moet een matenplan overlegd worden. De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de ontwerprichtlijnen ASVV of NEN2443 indien sprake is van een inpandige parkeergarage/-kelder;
- De stallingsbehoefte van fietsen en de wijze waarop deze wordt ingevuld ontbreekt;
- Losse verhuur van parkeerplaatsen (in tegenstelling tot openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen gekoppeld aan appartementen) achten wij niet wenselijk. In de praktijk leidt dit tot leegstand en afwenteling van parkeerdruk op de omgeving.
- De verkeersgevolgen van de ontwikkeling op de omgeving ontbreken. Om deze in beeld te brengen moet de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bepaald worden. Hierbij mag de verkeersgeneratie van de oude functie gesaldeerd worden rekening houdend met aanwezigheidspercentages van de oude- en toekomstige functie;

## Groen, natuur en landschap

Op basis van de aangeleverde informatie is het initiatief getoetst aan ons beleid op het gebied van Groen, Natuur en Landschap. In dit geval is ons Groenstructuurplan leidend. In het Groenstructuurplan staan voor dit deel van Doorwerth geen aandachtspunten. Dan blijven wel de algemene uitgangspunten staan: zoveel mogelijk behouden en beschermen van groen en bomen met de waarden die ze vertegenwoordigen voor leefbaarheid, flora en fauna. Dat houdt in dat de bomen geen nadeel mogen ondervinden van het plan, de bouwwerkzaamheden en het gebruik.

## *Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

5 van 12

Er is een overzicht geboden van te handhaven, te kappen en te behouden bomen. Uit het plan is in dit stadium nog niet te zien wat de kwaliteit is van de te kappen bomen. Een landschapsplan en Boom Effect Analyse (BEA) zou hier inzicht in moeten geven, evenals in de manier waarop de ontwikkeling wordt ingepast in de natuurlijke omgeving. Uitgangspunt zou moeten zijn om zo min mogelijk oude bomen te kappen. De belangen van particuliere bomen kunnen daarbij anders gewogen worden dan de belangen van gemeentelijke bomen. Waar de particuliere bomen voornamelijk beschermd worden door de gemeentelijke bomenverordening en de natuurwetgeving, komt bij de gemeentelijke bomen de privaatrechtelijke bescherming van de bomen vanuit de gemeente als bomeneigenaar.

Het verminderen van groen en het verwijderen van het aantal bomen betekent een achteruitgang van leefomgeving voor planten en dieren. Alhoewel de gebouwen in een parkachtige setting geplaatst worden is het ontwerp erg stenig. Het ontwerp zou veel meer gericht kunnen zijn op natuurinclusief bouwen. De bijgevoegde visie zet wel in op natuurinclusief bouwen. Graag zien we hoe deze visie ook daadwerkelijk zijn uiting vindt in de verdere uitwerking van de plannen.

Het voldoen aan de vereisten rondom stikstof-uitstoot vormt potentieel knelpunt voor de realisatie van het plan. Dit knelpunt geldt voor alle bouwplannen momenteel.

## Water

Er is geen oppervlaktewater in de directe omgeving, vanuit oppervlaktewater is er geen aandachtspunt. Er is geen informatie beschikbaar over het grondwater en omdat het gebied gevoelig lijkt voor wateroverlast (zie klimaatadaptatie) is het verstandig te checken of het grondwater inderdaad diep zit.

Het perceel ligt in de bestaande bebouwde kom van Doorwerth. Op de kaart 'bescherming grondwaterstromingen' is het gebied groen gekleurd, dus hoeft er geen rekening gehouden te worden met ondergrondse leemlagen als ze de diepte in zouden gaan. Het perceel ligt ook in een boringvrije zone, zoals de provincie die aangewezen heeft ten behoeve van de drinkwaterbescherming. Dit betekent dat er voor boringen of ontgravingen dieper dan 3 meter een vergunning nodig is van de provincie Gelderland (Omgevingsverordening). Dit kan zowel voor aanleg van een soutterain/parkeergarage als voor een bodemenergiesysteem een aandachtspunt zijn.

## Riolering

Het is ons nog niet duidelijk of er een bevolkingstoename te verwachten valt en zo ja hoeveel. Hierdoor is op dit moment de capaciteit van de vuilwaterafvoer nog niet te toetsen. In de meeste gevallen is een (bepaalde) toename van het aantal inwoners qua rioolcapaciteit geen probleem, mits er geen regenwater van het gebouw op het riool wordt aangesloten.

In nieuwbouwsituaties mag het regenwater überhaupt niet aangesloten worden op de riolering en moet op eigen terrein verwerkt worden. Ten behoeve van berging en infiltratie moet er rekening gehouden worden met ruimte op eigen terrein. Vuistregel hiervoor is 40 mm per m<sup>2</sup> verharding. Er is een zorg dat het parkeerdek wel water bergt maar niet afvoert. In de uitwerking moet aangetoond worden dat infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden.

## Klimaatadaptatie

### *Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

6 van 12

Op basis van de informatie die we hebben, lijkt dit stukje Doorwerth gevoelig voor wateroverlast. Een modelmatige berekening van de gevolgen van een extreme bui van 46 mm/uur geeft flinke 'blauwe vlekken' te zien. Dit is een indicatie voor de aanwezigheid van water met een diepte die groter is dan 30 cm. Extra aandacht voor dit thema tijdens het ontwerp is belangrijk. Het gebied ligt te hoog voor overstromingsgevaar.

Wat klimaatadaptatie met betrekking tot hitte en droogte betreft: bij het ontwerp zou gestreefd moeten worden naar een zo beperkt mogelijke toename van verharding, conform het gemeentelijk uitgangspunt om te 'ontstenen' en vergroenen. Zorgpunt daarbij is de noodzakelijkheid voor parkeervoorzieningen.

Verder zijn er vooral aandachtspunten voor de ontwerpfase: naast 'verwarmen' moet er aandacht zijn voor koelen. Hetzij via natuurlijke ventilatie, hetzij via koelsystemen. Het voorkomen van opwarming verdient ook aandacht: luiken/zonwering/screens. Ook vragen we aandacht voor voldoende groen en bomen in het plangebied. De ontwerper zou ook zijn gedachten kunnen laten gaan over het toepassen van verticaal groen.

## Duurzaam Bouwen

In de nota wonen wordt aangegeven dat woningen moeten worden gebouwd met voldoende energetische kwaliteit (en daarmee aansluiten bij de landelijke en lokale duurzaamheidsambities). Woningen moeten tevens voldoende levensloopgeschikt zijn. We hanteren daarvoor het instrument GPR gebouw. Duurzaamheid wordt in GPR Gebouw zichtbaar in 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Het uitgangspunt is gemiddeld een 7 met minimaal een 8 voor energie. Per 1-1-2021 is dit via BENG ook wettelijk vereist via het bouwbesluit. Bij BENG wordt ook aandacht gegeven aan de TO<sub>juli</sub>; een instrument om inhoud te geven aan het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw.

## **5. Woningbouwprogramma**

### Sub regionale woonagenda

In maart 2018 is de nieuwe subregionale woonagenda opgesteld. De subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027, Wendbaar sturen, verantwoord versnellen. Met deze subregionale woonagenda zijn de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. De focus ligt op de aanpak van een aantal maatschappelijke opgaven rondom wonen die de individuele gemeente niet alleen kan oplossen dan wel oppakken en waarbij ze kunnen leren van elkaar.

Met de nieuwe woonagenda wordt vooral gekeken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarde van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte. De kwantiteit speelt geen leidende rol meer, maar wordt gehanteerd als richtsnoer. Daardoor wordt een nieuwbouwplan niet meer "alleen" kwantitatief beoordeeld.

Voor de uitvoering van de woonagenda is begin december 2018 het uitvoeringsprogramma 2018-2019 vastgesteld. Daarin zijn de spelregels voor de woningbouw verder afgestemd.

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

7 van 12

Eén van de afspraken is dat nieuwe initiatieven in de subregio worden afgestemd, indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeenten). Dit zodat er subregionaal een kwalitatieve afstemming plaatsvindt op het gebied van nieuwbouw. Zodra het bouwprogramma bekend is wordt deze subregionaal afgestemd.

Het ontwerp gaat uit van 78 appartementen, verdeeld over een tweetal nieuwbouw complexen. Het plan zal daarom subregionaal dienen te worden afgestemd.

## **Gemeentelijk beleid**

### Nota Wonen

Onlangs is de Nota Wonen vastgesteld. In de nota hebben wij gemeentebreed en per kern uitgangspunten voor nieuwbouw opgenomen.

### Algemene uitgangspunten

- Vraaggericht bouwen is het uitgangspunt.
- Bij de invulling van het woningbouwprogramma gaan wij uit van de situatie per kern en de ligging van de locatie binnen de kern.
- Door toevoegingen willen wij de diversiteit in de wijken vergroten.
- Wij hechten veel waarde aan een duurzame, levensloopgeschikte, groene (ecologische) ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.
- In de centra van de kernen willen wij vooral ruimte bieden aan (senioren) appartementen/nultredenwoningen en in de wijken er om heen willen wij ruimte bieden aan eengezinswoningen.
- Betreft het toevoegen van appartementen; wij gaan daar buiten de centra van de kernen vooralsnog terughoudend mee om.
- In woningbouwprogramma's nemen wij in beginsel ruimte op voor alle prijscategorieën woningen (huur en koop) en gaan wij ons niet beperken tot alleen de goedkopere of de duurdere categorieën. Tevens is een mix veelal nodig om een locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen.
- Wij kiezen niet alleen voor traditioneel woningbouw maar ook voor plannen met vernieuwde/innovatieve woonvormen, zoals CPO, Tiny house, groepswonen, en meergeneratiewoningen. Hiermee willen wij een woningbouwprogramma realiseren voor een gemêleerde doelgroep.
- Het plan biedt zo mogelijk een oplossing voor incurante woningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.
- Het plan speelt in op de behoefte van de verschillende doelgroepen.
- Nieuwe woningen zijn op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk.
- Wij hechten aan hergebruik van bestaand vastgoed.
- Het plan dient zo mogelijk bij te dragen aan het versterken van de verzorgingsstructuur en levert een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- De uitgangspunten gelden in principe niet bij (particuliere) bouw van één tot drie (extra) woningen.
- De uitgangspunten betreffen niet uitsluitend nieuwbouwlocaties maar betreffen ook sloop/nieuwbouw- en transformatielocaties.

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

8 van 12



## Uitgangspunten per kern

Voor Doorwerth geldt dat het dorp veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulier en sociaal) en dure koopwoningen kent. Het middensegment ontbreekt nagenoeg. In Doorwerth is de vraag naar woningen tot €300.000 / €350.000 fors. Boven de €350.000 loopt de vraag terug. De kern bestaat voor 56% uit meergezinswoningen dan wel appartementen. Het betreft dus een overkill aan appartementen. Wij willen dan ook geen toevoeging van appartementen in de kern Doorwerth. Met eventuele uitzonderingen; zoals een transformatie van een bestaand pand waar geen mogelijkheid is voor het realiseren van grondgebonden woningen of gelet op gemaakte afspraken. Daarnaast zijn er in de kern veel huurwoningen (dat betreft particuliere huurwoningen en sociale huurwoningen). Daarom leggen wij de nadruk op het toevoegen van grondgebonden koopwoningen vooral in de prijsklasse tussen de €200.000 en €350.000.

De voorgestelde ontwikkeling bestaat uit het vervangen van een bestaand pand met een kantoorfunctie voor een nieuw pand met appartementen. Er zal zowel sprake zijn van huur- als koop appartementen. Er zullen 30 appartementen in het middenhuursegment gerealiseerd worden en in prijs variëren tussen €960 en €1.232 per maand.

24 appartementen zullen goedkope koopappartementen zijn (waarmee er voldaan wordt aan de wens van de gemeente), met een prijs rond de €200.000. 24 appartementen zullen (middel)dure koopappartementen betreffen van €325.000 tot €607.500.

Ondanks dat er volgens de Nota Wonen 2019 niet direct behoefte is aan appartementen in Doorwerth, zorgt deze ontwikkeling wel voor een toename in het aantal goedkope koopwoningen. Dit geeft invulling aan de woningdeal en de bredere behoefte in de gehele woningmarkt van de gemeente Renkum. Dit is een gunstige ontwikkeling, die de Renkumse doorstroming ten goede zal komen

### **Marktbehoefte / woningbouwprogrammering**

Deze ontwikkeling zal zowel voor starters als doorstromers gunstig zijn. Gelet op de verhuisbewegingen in de afgelopen 5 jaar naar Doorwerth, zal zo'n 35% van de nieuwe bewoners uit de gemeente Renkum komen. De doelgroepen die hiermee aangesproken worden zijn met name mensen die een huis achterlaten. Dit is gunstig voor de doorstroming binnen de gemeente. De locatie bevindt zich in de buurt van de voorzieningen in Doorwerth en is zowel per openbaar vervoer als auto bereikbaar.

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

9 van 12

## 6. Aandachtspunten

Resumerend komen wij tot de volgende aandachtspunten. Met dit overzicht stellen we u in staat het plan optimaal te laten aansluiten op het beleid van de gemeente Renkum:

ID	Onderdeel	Aandachtspunten
1.	Eigendomssituatie	
2.	Planologische check	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoeksplicht vanwege archeologische waarde</li> </ul>
3.	Stedenbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een landschappelijke inpassing is voor dit plan en voor de omgeving noodzakelijk met aandacht voor (fiets)parkeren en de bomen. Advies is hiervoor een landschapsarchitect ter hand te nemen. Architectonisch ziet het plan er goed uit, met wel aandacht voor de plint en de entree voor alle gebruikers. Voor duurzaamheid wordt gevraagd het plan beter aan te laten sluiten op de visie.</li> </ul>
4.	Ruimtelijk beleid	<p><u>Verkeer en parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn 131 parkeerplaatsen benodigd. Daarvan moeten er 19 openbaar zijn. Er wordt aangegeven dat er 128 parkeerplaatsen zijn, maar onze analyse is dat dit er maximaal 121 zijn, mits de gemeente medewerking verleent aan herinrichting van de inrit tot parkeerplaatsen. Een oplossing zit mogelijk in het opnemen van deelauto's in het plan.</li> <li>Van de inrichting van de parkeervoorzieningen moet een matenplan overlegd worden</li> <li>De stallingsbehoefte van fietsen in onbekend</li> <li>Losse verhuur van parkeerplaatsen niet wenselijk</li> <li>De (eventueel aanvullende) verkeersgeneratie is niet onderzocht</li> </ul> <p><u>Groen, natuur en landschap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een landschapsplan en Boom Effect Analyse (BEA) om te verduidelijken hoe de ontwikkeling in de natuurlijke omgeving wordt ingepast. Uitgangspunt zou moeten zijn om zo min mogelijk oude bomen te kappen.</li> <li>De visie op natuurinclusiviteit in de uitwerking van het plan tot uiting brengen</li> </ul> <p><u>Water, riolering en klimaatadaptatie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>voor boringen of ontgravingen dieper dan 3 meter een vergunning nodig is van de provincie Gelderland</li> <li>Infiltratie op eigen terrein is verplicht</li> <li>Extra aandacht voor het thema wateroverlast tijdens het ontwerp is belangrijk</li> <li>Beperken verstening</li> </ul>
5.	Woningbouwprogramma	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>

Onderwerp

Planbeoordeling locatie Houtsnipaan 1 te Doorwerth

Datum

16 februari 2021

Ons kenmerk

127120

Pagina

10 van 12

## 7. Ambtelijke beoordeling

Klaar voor de volgende stap. Wel zijn er nog substantiële stappen te nemen in de uitwerking van de plannen. Het succesvol (kunnen) verwerken van de genoemde aandachtspunten bepaald dan ook de mate waarin de gemeente het plan haalbaar acht.

## 8. Vervolgstappen

Op basis van dit advies kunt u besluiten uw initiatief door te zetten. Bij voortzetting van uw initiatief stellen wij een intentieovereenkomst en projectplan op, waarover het college van Burgemeesters en Wethouders een besluit nemen. Ook voeren wij een quick-scan BIBOB uit. Als eventueel vervolg hierop wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het draagvlak in de omgeving maakt een belangrijk onderdeel uit van de haalbaarheid. Indien we tot de conclusie komen dat de ontwikkeling niet alleen beleidsmatig wenselijk, maar ook haalbaar is, ondertekenen we een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst). Dan kunnen de ruimtelijke procedures voor bestemmingsplan en vergunning starten.

### Kosten

De kosten voor het opstellen van de intentieovereenkomst, projectplan en collegevoorstel en het uitvoeren van een quick-scan BIBOB bedragen naar inschatting minimaal €2.500,-. Wij zullen dit bedrag als voorschot aan u in rekening brengen. Eventuele extra kosten worden op basis van nacalculatie met u verrekend, op basis van de jaarlijks vastgestelde uurtarieven. Hierover wordt u vooraf geïnformeerd.

Wij vragen u schriftelijk of per e-mail aan Wout Janssen aan te geven dat u een intentieovereenkomst wilt laten opstellen. Vervolgens sturen wij u hiervoor een factuur van ons. Na ontvangst van de betaling starten wij de werkzaamheden.

Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen die ertoe leiden dat een andere afweging ten aanzien van uw verzoek gemaakt wordt. Om er zeker van te zijn dat deze pre toets als uitgangspunt voor een intentieovereenkomst kan dienen, verzoeken wij u uw schriftelijke verzoek om de intentieovereenkomst op te stellen binnen 6 maanden na de verzenddatum van deze brief in te dienen. Indien u dit later doet, houdt de gemeente zich het recht voor om op basis van nieuwe inzichten, de procedure te herstarten met een nieuwe pre toets.

### Algemene voorwaarden

Op al onze overeenkomsten zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Renkum van toepassing. Alle factuurvoorwaarden vindt u op [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl) > ondernemers > Inkoop en aanbesteden > Inkoopvoorwaarden. Op uw verzoek zenden wij u een exemplaar van de inkoopvoorwaarden toe.

### Uw aanspreekpunt

Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande dan kunt u contact op nemen met projectmanager dhr. W.H.M. (Wout) Janssen. Dit kan zowel via de mail [w.janssen@renkum.nl](mailto:w.janssen@renkum.nl) als telefonisch op (026) 33 48 323.

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februari 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

11 van 12

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

B. (Barend) Streefkerk  
Teamleider team Regie en Projecten

*Onderwerp*

Planbeoordeling locatie Houtsniplaan 1 te Doorwerth

*Datum*

16 februar1 2021

*Ons kenmerk*

127120

*Pagina*

12 van 12