



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
48722

Raad d.d.
29 maart 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
H.J. (Hendrik Jan) van Dijk

Datum
14 februari 2017

Onderwerp
**Stedenbouwkundigplan en
ontwerpbeeldkwaliteitplan +
ruimtelijke kaders project
Dorrestijnplantsoen**

Geadviseerd besluit

1. De ruimtelijke kaders voor het project Dorrestijnplantsoen vaststellen.
2. Bijgevoegd stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitplan in ontwerp vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

Plangebied project

Het plangebied van het project wordt globaal begrensd door de Bram Streeflandweg, Anton Markusstraat, Doornekampseweg en Dorrestijnplantsoen.



Afbeelding plangebied,

indicatief

Deelproject Vivare

Dit deelproject omvat vervangende nieuwbouw voor de huidige 53 (zorg)appartementen inclusief “De Hucht”, die in eigendom zijn van Stichting Vivare, voor de realisatie van circa 31 nieuw te bouwen grondgebonden sociale huurwoningen.

Een door Vivare uitgevoerde haalbaarheidsstudie heeft uitgewezen dat sloop/nieuwbouw de beste en meest gedegen oplossing is:

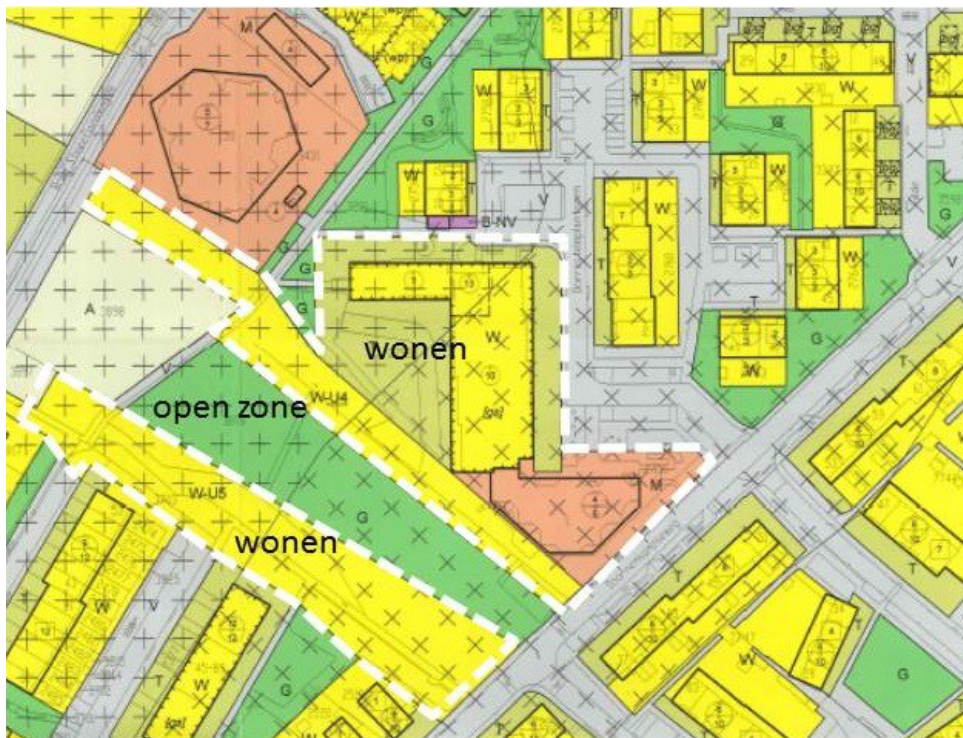
1. De huidige 2 kamerappartementen leveren geen bijdrage aan het gewenste portfolio. Er is geen vraag naar 2 kamerappartementen zonder voorzieningen. Onderzoek wijst uit dat er juist behoefte is aan grondgebonden sociale huurwoningen.
2. De huidige 2 kamerappartementen zijn slecht - matig verhuurbaar.
3. De klantwaardering (zittende huurders) in de 2 kamerappartementen is laag. Dit is aanzienlijk lager dan de gemiddelde klantwaardering binnen Vivare.
4. Het transformeren van de huidige 2 kamerappartementen naar bijvoorbeeld 3 kamerappartementen is technisch/ financieel niet haalbaar en niet wenselijk.

Deelproject gemeente

Dit deelproject grenst aan het deelproject van Vivare en ligt in het open gebied. Aan weerszijden aan de rand van dit open gebied, op gemeentegrond, zijn in totaal 6 grondgebonden vrije sector koopwoningen gepland. Dit betreft het deelplan 3B, onderdeel van het masterplan 3B4.

Wijziging geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ‘Renkum - Heelsum 2013’ staat de voorgestelde (her)ontwikkeling niet toe. Het bestemmingsplan legt de bestaande bebouwing van de huidige 53 (zorg)appartementen en de ‘Hucht’ vrij gedetailleerd vast. Daarbuiten op een andere locatie bouwen en aanleggen van wegen past niet in het bestemmingsplan.



Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

2 van 8

Afbeelding geldende bestemmingsplankaart

In het bestemmingsplan is een 'Uit te werken woonbestemming' opgenomen om aan weerszijden van de open zone in totaal 6 woningen te realiseren. Echter in het voorliggende totaalplan van de 37 woningen worden enkele van die 6 woningen deels buiten die 'Uit te werken bestemming' gerealiseerd. Het project voor (37 woningen met infrastructuur) kan hierdoor niet uitgevoerd worden met een binnenplanse afwijking en zal daarom de procedure voor een bestemmingsplanherziening moeten volgen.

Met die te maken bestemmingsplanherziening worden de huidige bestemmingen, waaronder de 'Uit te werken woonbestemming' voor de 6 vrije sector woningen, wegbestemd en wordt de geplande nieuwe inrichting en bebouwing binnen de gestelde ruimtelijke kaders bestemd en dus mogelijk gemaakt.

Voor deze 6 bouwkavels is de afgelopen jaren nauwelijks of geen concrete interesse geweest vanuit de markt. Dit is voor de gemeente voldoende aanleiding geweest om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging. Door de samenvoeging van beide deelprojecten in één integraal stedenbouwkundig plan blijft er bovendien meer open zone (groen) over.

Projectplan en Intentieovereenkomst

Op 30 augustus 2016 is het projectplan vastgesteld door het college en heeft het college besloten om de intentieovereenkomst met Vivare aan te gaan.

De intentieovereenkomst heeft 10 werkdagen bij u ter inzage gelegen (van 11 juli tot en met 22 juli 2016). Na het verwerken van uw opmerkingen en beantwoording van uw vragen is op 11 oktober 2016 de intentieovereenkomst ondertekend door partijen. In deze overeenkomst is onder andere afgesproken dat een stedenbouwkundig- en een ontwerpbeeldkwaliteitplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Eén stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan

Volgens de intentieovereenkomst en het projectplan is door betrokkenen voor beide deelprojecten een gezamenlijk stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan opgesteld.

Alle betrokkenen hebben met het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan ingestemd.

Het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn vervolgens ook nog formeel ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Woon Advies Commissie. Op 3 februari 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit schriftelijk haar goedkeuring aan het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan bevestigd.

Op 30 januari 2017 heeft de Woon Advies Commissie schriftelijk het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan positief beoordeeld.

Eventuele bemerkingen van beide commissies worden meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen. Het advies heeft geen consequenties voor de indeling van het stedenbouwkundig plan.

De adviezen van beide commissies liggen voor u ter inzage.

Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vast te stellen ontstaan de kaders voor het wijzigen van het bestemmingsplan. U stemt dan in met de (her)ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Het geldende bestemmingsplan staat al woningbouw toe in het plangebied, echter moet het geldende bestemmingsplan aangepast worden op voorliggende plannen.

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

3 van 8

Na vaststelling van het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan start het college met de voorbereidingen voor het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure.

Door de ruimtelijke kaders vast te stellen kunt u invloed uitoefenen op afspraken die voor het project van belang zijn. Deze kaders vormen de basis voor de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst met Vivare.

Kader

Gemeentelijk beleid, Wonen

In de Nota Wonen van de gemeente is het “stoplichtenmodel” opgenomen voor de afweging van de woningbouwplannen. Met het stoplichtenmodel wordt de vraag beter op het aanbod afgestemd, met het doel te bouwen naar behoefte. Aan de hand van het stoplichtenmodel zijn er in 2016 regionale en provinciale woningbouwplannen afspraken gemaakt voor de periode tot 2025.

Het project Dorrestijnplantsoen is opgenomen in het vastgestelde “stoplichtenmodel” 2016. Het project is als ‘oranje’ locatie opgenomen, omdat wij de locatie willen inzetten voor nieuwbouwwoningen, maar er nog overeenstemming bereikt moest worden over de invulling van het project. Inmiddels hebben wij hierover overeenstemming bereikt en zullen wij het project voor het jaar 2017 als groene locatie opnemen in het “stoplichtenmodel”.

Bovendien staat in de Nota Wonen dat het behoud van voldoende sociale huurwoningen belangrijk is voor de gemeente. Gemeente en corporatie(s) hebben een eerste verantwoordelijkheid in het realiseren van voldoende betaalbare huisvesting voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Door de hoge prijzen van koopwoningen in de gemeente Renkum, is de doelgroep van lage en middeninkomens aangewezen op het sociale en middel dure huur- en koopsegment in de gemeente. De vraag naar sociale huurwoningen in de markt neemt naar verwachting toe in de periode 2011-2030. Dit blijkt ook uit cijfers van de ABF research van 2013 in opdracht van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de in 2016 uitgevoerd regionale woningmarktanalyse.

Daarnaast staat in de Nota Wonen dat de nadruk ligt bij herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Deze opdracht ligt in het aanpassen van de kwaliteit van de bestaande voorraad, zoals het verbeteren van de duurzaamheid en de aanpasbaarheid van woningen.

Kortom, het project geeft invulling aan het geldende woonbeleid.

Vast te stellen ruimtelijke kaders project Dorrestijnplantsoen

Wij stellen voor de volgende kaders voor het project vast te stellen:

1. Voor het opstellen van een bestemmingsplan moeten alle relevante onderzoeken worden gedaan, om aan te tonen dat het plan qua ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd.
2. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen en bouwen zijn van toepassing.
3. De ambtelijke uurloonkosten voor de woningen van Vivare worden vergoed door Vivare. Overige financiële afspraken over bijvoorbeeld de gezamenlijke aanleg van het openbaar gebied worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

4 van 8

4. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
5. Maximaal aantal woningen 37;
6. Maximale goothoogte van 6,5 meter;
7. Maximale nokhoogte van 11 meter;
8. Woningbouwprogramma van 31 sociale huur eengezinswoningen en 6 vrije sector koop eengezinswoningen;
9. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.

Argumenten

Voordat het traject voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet kan worden moeten de ruimtelijke kaders en een stedenbouwkundig plan door u vastgesteld worden. Dit is conform de Methodiek Project Management RO-projecten 2012.

1. Het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan past binnen de afspraken die door u vastgesteld zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek projectmanagement RO-projecten 2012.
2. Deze kaderstelling biedt u de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor dit project.
3. Het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn in harmonie met de locatie en haar omgeving. Beide plannen zijn uitvoerig besproken met betrokkenen. Beide plannen zijn positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en alle ruimtelijke disciplines binnen de gemeente.
4. Er is veel draagvlak voor het project. Er zijn twee informatieavonden gehouden voor omwonenden en belanghebbenden. Zij zijn positief over het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan.
5. Het woningbouwprogramma van dit project geeft invulling aan de doelstellingen van de Nota Wonen.
6. Dit project geeft invulling aan de gemaakte prestatieafspraken tussen Vivare en de gemeente Renkum voor de periode 2015 en 2018.
 - a. *Voorzien in de vraag*: de nieuwe woningen sluiten wel aan op de vraag;
 - b. *Zorgen voor kwetsbare groepen*: de nieuwe woningen worden levensloopgeschikt;
 - c. *Woningen duurzamer maken*: de nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en zijn duurzamer in het gebruik;
7. De Woon Advies Commissie heeft het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan positief beoordeeld.
8. De buurtinitiatieven Groene Helling en Doornroosje hebben het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan positief beoordeeld. Beide initiatiefnemers zijn akkoord met de nieuwe locatie van de dorpstuin en de fruitboomgaard in het stedenbouwkundig plan.
9. Uit het stedenbouwkundig- en het ontwerpbeeldkwaliteitplan is de verwachting dat de grondopbrengst voor het deelplan 3B uit de begroting te realiseren is.

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

5 van 8

Kanttekeningen

Geen. Er is veel draagvlak voor het project.

Draagvlak

Buurtinitiatieven Groene Helling en Doornroosje

In het plangebied zijn een tweetal buurtinitiatieven, genaamd Groene Helling en Doornroosje. De buurtinitiatieven hebben een perceel grond in bruikleen van zowel Vivare als de gemeente. Deze gronden zijn ingericht met moestuin en fruitbomen.

Wij hebben de initiatiefnemers gesproken over onder andere de inpassing van de buurtinitiatieven in het nieuwe stedenbouwkundig plan. De besprekingen zijn altijd open, constructief en positief. De huidige dorpstuin en fruitboomgaard moeten als gevolg van het stedenbouwkundig plan verplaatst worden. De initiatiefnemers willen hier graag aan meewerken. In het stedenbouwkundig plan zijn nieuwe locaties gereserveerd voor de dorpstuin en de fruitboomgaard. De initiatiefnemers hebben op 9 januari 2017 schriftelijk ingestemd met deze locaties.

Zittende huurders

De huurders van de 53 appartementen zijn op 29 maart 2016 door Vivare op de hoogte gebracht over het voornemen om de huidige 53 appartementen te slopen. In de maanden april en mei van 2016 hebben alle huurders een persoonlijk en individueel gesprek gehad met de woonconsulent van Vivare (huisbezoeken). In deze gesprekken is ingegaan op de individuele situatie per huurder zodat waar nodig maatwerk geleverd kan worden bij de verdere uitwerking van de uithuizing / het sociaal plan. Na interne besluitvorming door Vivare (door directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen) is het sociaal plan op 4 november 2016 in werking getreden. Huurders krijgen naast de verhuisvergoeding een jaar de tijd om naar een andere woning te verhuizen. Bij verhuizing binnen de regio (via Entree) hebben de huurders voorrang bij het toewijzen (stadsurgente). De 'verhuisbeweging' verloopt naar ieders tevredenheid. Inmiddels heeft al meer dan de helft van de huurders de huur opgezegd (stand per 2 februari 2017: 30 appartementen leeg). Leegkomende appartementen worden in het kader van leegstandsbeheer tot de start van de sloop verhuurd aan leegstandsbeheerder Alvast.

Omwonenden en belanghebbenden

Op 3 november 2016 is een (1^{ste}) informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden gehouden. Omwonenden en belanghebbenden zijn hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Tijdens deze avond is het voorlopig stedenbouwkundig plan gepresenteerd en besproken. De presentatie is goed ontvangen. De informatieavond was overwegend positief.

Op 15 december 2016 is een (2^{de}) inloopavond gehouden voor omwonenden en belanghebbenden. Omwonenden en belanghebbenden zijn hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Daarnaast is de uitnodiging gepubliceerd in het nieuwsblad 'Hoog en Laag'. Circa 25 mensen hebben de inloopavond bezocht. Tijdens deze avond is het definitief stedenbouwkundig plan gepresenteerd, waarin zoveel als mogelijk de opmerkingen van de aanwezigen op de eerste informatieavond zijn verwerkt. Tijdens de inloopavond is ook het voorlopig beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Vooral de aanpassing van het definitief stedenbouwkundig plan, ter verbetering van de zichtlijn vanuit de Heidesteinlaan, krijgt veel lof. Ook over de materiaalkeuzes zoals getoond in het zogenaamde 'beeldkwaliteitsplan' kwamen veel positieve reacties. De aanwezigen gaven aan dat de gepresenteerde plannen een verbetering zijn voor de locatie en de omgeving. Deze gaat er hierdoor beter uitzien.

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

6 van 8

Tijdens beide informatieavonden zijn er vragenformulieren aan de aanwezigen uitgedeeld. De vragen, opmerkingen van de aanwezigen en de beantwoording daarvan staan in de verslagen. Deze verslagen zijn gepubliceerd op de website van de gemeente en liggen voor u ter inzage.

Aanpak/Uitvoering

Nadat u het geadviseerd besluit heeft vastgesteld worden de voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan gestart.

Eerst zullen wij met Vivare een samenwerkingsovereenkomst opstellen. Deze overeenkomst wordt twee weken voor u ter inzage gelegd voordat deze door partijen ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Ambtelijke uurloonkosten

In het projectplan zijn de totale ambtelijke uren tot het voltooien van het project geraamd. De begrote uren worden, naar verhouding van het aandeel woningen (31/37 deel), in rekening gebracht bij Vivare. Het gemeentelijk deel (6/37) van de kosten wordt binnen het deelplan 3B opgenomen.

Indien de raming dreigt te worden overschreden, dan zal de gemeente dit met Vivare bespreken. Een eventuele kostenoverschrijding is echter voor rekening van Vivare.

Begroting / risicoreservering deelplan 3B

Het deelplan 3B maakt onderdeel uit van het Masterplan 3B4. Deze grond is in eigendom van de gemeente. In de begroting is rekening gehouden met een verwachte verkoopopbrengst voor deze grond van €500.000,-. In de risicoparagraaf van de begroting is rekening gehouden met een risico dat de verkoopopbrengst niet volledig realiseerbaar is.

Als het deelplan 3B wordt samengevoegd met het deelplan van Vivare tot één stedenbouwkundig plan is het bovengenoemde risico niet meer aanwezig, omdat dan wordt verwacht dat de genoemde opbrengst minimaal zal worden gerealiseerd.

Juridische consequenties

Bij het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

De eisen die de gemeente stelt op het gebied van levensloopbestendig bouwen en de van toepassing zijnde wmo-aspecten uit de prestatieafspraken 2015-2018 zullen worden vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Vivare.

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

7 van 8

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.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. In de ruimtelijke kaders uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen gelijkwaardige alternatieven.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan, opgesteld door bureau SAB d.d. 15 december 2016
2. Ontwerpbeeldkwaliteitplan, opgesteld door bureau SAB d.d. 3 februari 2017

Onderwerp

Stedenbouwkundigplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan + ruimtelijke kaders project

Datum

29 maart 2017

Kenmerk

48722

Pagina

8 van 8