



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan raad

*Raad 27/1 '10:  
voorstel aangenomen  
- zie besluitenlijst -*

Verantwoordelijke afdeling  
ROM

Nummer  
7

- Inboeknummer:
- Paragraaf begroting:
- Steller: M.Nagel/D.Dohnalek

Raad d.d.  
27 januari 2010

Portefeuillehouder  
E. Heinrich

Datum  
8 december 2009

Onderwerp  
**Willemsen Naaldhout**

### Geadviseerd besluit

In te stemmen met voorliggende stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie Willemsen Naaldhout

### Samenvatting

In april 2007 heeft de raad ingestemd met de methodiek projectmanagement RO-projecten. In deze methodiek is gesteld dat instemming van de raad benodigd is voor onder andere stedenbouwkundig plannen. Dit door middel van een toetsing van het plan aan de gestelde kaders. Voor het woningbouwproject Willemsen Naaldhout is tweemaal (december 2008 en juni 2009) een stedenbouwkundig plan aan de commissie leefomgeving voorgelegd. In de raadsvergadering van juni werden een aantal aanvullende vragen gesteld/opmerkingen geplaatst die in de afgelopen periode opgepakt en uitgewerkt zijn.

Voor u ligt dan ook het definitieve stedenbouwkundige plan voor woningbouw op de locatie Willemsen Naaldhout te Wolfheze. Voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan en de verder planuitwerking zijn in 2003 afspraken gemaakt met de ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling bv, welke zijn vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de afspraken vastgelegd met betrekking de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundige plan wordt toegewerkt naar de realisatie van 50 woningen welke bijdragen aan de afspraken zoals vastgelegd in het KAN-convenant. De eerstvolgende stap in het proces om te komen tot realisatie is het doorlopen van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

## Beoogd effect

Met uw instemming op het stedenbouwkundig plan komt woningbouw op de locatie Willemsen Naaldhout dichterbij. Deze woningbouwlocatie levert met 50 woningen, waarvan 24 in de sociale sector, een substantiële bijdrage aan de woningbouwafspraken zoals gemaakt met het KAN.

## Kader

In 2003 heeft de raad het college akkoord gegeven op het aangaan van een overeenkomst met gebr. Van Wanrooij bv aangaande de ontwikkeling van een drietal woningbouwprojecten in de kern Wolfheze. Dit betrof de locatie Balijeweg (reeds gerealiseerd), de locatie Willemsen Naaldhout en de locatie Wolfsheide (voorheen Sara Mansvelt) waar het in dit voorstel over gaat. In genoemde overeenkomst zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd en wel over: het aantal woningen (ca. 50 Willemsen Naaldhout, ca. 46 Wolfsheide en 7 woningen aan de Balijeweg), de differentiatie aan woningen (vrije sector – sociale sector), de verkoopprijs van sociale koopwoningen, het ontwerp van de openbare ruimte conform het programma van eisen van de gemeente en de vergoeding die de gemeente ontvangt voor de begeleiding van het plan.

Daarnaast heeft de commissie leefomgeving in haar vergadering van 2 december 2008 het college de opdracht meegegeven om de mogelijkheden voor het inbrengen van meer duurzame en ecologische aspecten verder uit te werken. Deze mogelijkheden zijn naar u toe verwoord in het voorstel voor vaststelling van het stedenbouwkundig plan van juni 2009. Dit alles heeft zich voor het plan Willemsen Naaldhout in november 2009 vertaald naar een plan met 50 woningen, waarvan 24 woningen in de sociale koop sector en 26 in de vrije koop sector.

## Argumenten

In de commissie leefomgeving en raadsvergadering juni 2009 is uitgebreid gesproken over het op dat moment voorliggende stedenbouwkundige plan voor Willemsen Naaldhout. De belangrijkste punten welke uit een eerder consultatie van de commissie leefomgeving (december 2008) waren gekomen namelijk meer overeenstemming met de klankbordgroep en meer aandacht voor ecologie en duurzaamheid, zijn uitgebreid aan de orde gekomen. Wat betreft ecologie was dat met name de toevoeging van de groene omzoming van het plan aan de westzijde en de toezegging in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar inrichtingsplan in overleg met de klankbordgroep het plan ecologisch te "optimaliseren".

Voor duurzaamheid was dit met name de inzet vanuit de ontwikkelaar (2000,- euro per woning, optionele duurzaamheidspakketten aanbieden) en de toezegging dat naar een verdere uitwerking de mogelijkheid voor de inpassing van duurzame maatregelen meegenomen zouden worden.

Er werd daarbij ook positief gereageerd op het feit dat de klankbordgroep meer inbreng in het plan had en ook haar inbreng zou hebben in de verdere uitwerking.

Er bleven echter een aantal vragen over die vaststelling van het stedenbouwkundig plan op dat moment prematuur maakten. Deze vragen kwamen met name voort uit een alternatief plan dat in de eerste helft van 2009 door de klankbordgroep opgesteld was. Bij de beoordeling van het plan door de gemeente (gelijk aan de beoordeling van eerdere stedenbouwkundige plannen van de ontwikkelaar) zijn daarbij diverse kanttekeningen geplaatst die naar het idee van de commissie leefomgeving een extra toelichting behoefden. Dit betrof de kanttekening op de punten parkeren, groen en doodlopende straten.

### *Parkeren:*

Voor het parkeren is met name de toe te passen parkeernorm erg belangrijk. Dit om vooral parkeeroverlast in de toekomst te voorkomen. Doordat het plan een groot aandeel sociale woningbouw omvat vindt dit ook zijn vertaling naar het benodigde ruimtebeslag voor parkeren in de openbare ruimte. Parkeerplaatsen vormen dus een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte.

### *Groen:*

Van een groen plan, zoals het alternatieve plan van de klankbordgroep liet zien, is het de vraag of dit over een aantal jaren nog steeds zo zal zijn. Vanuit het oogpunt van beheerkosten is de gemeente geen voorstander van het in eigendom hebben van groen gelegen tussen particulier kavels. Deze zijn door de gemeente moeilijk te onderhouden en daarmee ook kostbaar. Een alternatief is om de aanleg van groenstroken mee te nemen in het aanleggen van het plan en dan met name op de grote particuliere kavels. Het behouden van groen aan de particuliere kavels kan afgedwongen worden door middel van een kettingbeding in de koopovereenkomst. Kortom, deze kwestie heeft een nadere uitwerking hetgeen zeker terug zal komen in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor het plangebied.

### *Doodlopende wegen:*

Niet alleen bezien vanuit bijvoorbeeld het ophalen van huisvuil maar vooral vanuit de hulpdiensten gezien zijn doodlopende wegen onwenselijk. Dit kan namelijk het probleem opleveren dat bij afsluiting van het begin van de weg een ambulance niet meer bij het laatste woonhuis in de weg kan komen of dat bij de brandweer onvoldoende bereik voor het blussen aanwezig is.

In de afgelopen periode is meerdere malen met de klankbordgroep gesproken over het stedenbouwkundig plan voor de locatie Willemsen Naaldhout. Daarbij heeft de klankbordgroep op verzoek van de gemeente een aantal denkrichtingen op papier gezet welke gezamenlijk besproken zijn. Hieruit kwam duidelijk naar voren dat met name de lange rechtstanden in het plan (stedenbouwkundig plan juni 2009) van zowel wegen als woningen extra aandacht behoefden. Op basis daarvan is het plan aangepast naar het plan dat nu aan u voorligt.

In dit plan is door een asverspringing in de weg aan de westzijde en het verplaatsen van de meest oostelijk gelegen rijenwoningen aansluitend op het zuidelijke gelegen blok rijenwoningen een doorbraak in de lengte van de wegen gecreëerd. Hiermee ontstaat een speelser beeld in het plan, ook ter hoogte van het speelveld dat een belangrijke drager van dit stedenbouwkundig plan is. Met dit plan wordt naar ons idee voldaan aan de gestelde randvoorwaarden zoals vastgelegd in het contract met de ontwikkelaar, voortkomende uit eerdere consultaties van de commissie leefomgeving en het beleid dat door de gemeente gehanteerd wordt als het gaat over de inrichtingseisen van de openbare ruimte.

Voor wat betreft de lengte van de rijenwoningen heeft de welstandcommissie in 2008 aangegeven dat deze bijzondere aandacht behoeven. Mede voor deze rijenwoningen zal een beeldkwaliteitplan opgesteld worden waarin door middel van het beschrijven van het gewenste beeld de rijen als het ware doorbroken worden. Dit onder andere door het verbijzonderen van de kopwoningen (bijv. verdraaien kappen ten opzicht van rest rijwoningen) of het laten verspringen van de voorgevels. Het beeldkwaliteitplan zal overigens ter vaststelling aan de raad voorgelegd worden.

## Kanttekeningen

De beoogde woningbouw in Wolfheze, waaronder deze op de locatie Willemsen Naaldhout, heeft voor- en tegenstanders. Tegenstand richt zich vooral op de aantallen woningen en de daarmee samenhangende bevolkingsgroei. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven niet beide projecten gelijktijdig tot ontwikkeling te brengen, maar volgend of met enige jaren tussentijd.

## Draagvlak

In het voorliggende plan is samen met de klankbordgroep gewerkt naar een optimalisatie van het plan om het plan een meer dorpse uitstraling te geven. Een advies van de klankbordgroep op het voorliggende stedenbouwkundig plan als ook op het alternatieve plan (zie Alternatieven) wordt nog aan dit voorstel toegevoegd en de aandachtspunten daaruit worden zoveel mogelijk meegenomen in de verder uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een beeldkwaliteit- en het inrichtingsplan.

## Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan worden drie sporen uitgezet. De eerste stap opvat het verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een beeldkwaliteitsplan. De ander omvat het verder uitwerken van het beeldkwaliteitsplan naar een inrichtingsplan. Tot slot, het derde spoor omvat het opstellen en in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan. De adviezen van de klankbordgroep worden bij de uitwerking naar een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en ontwerp bestemmingsplan meegenomen.

## Financiële consequenties

Financiële afspraken aangaande het project en daarmee ook het afdekken van de gemeentelijk projectkosten, zijn in 2003 vastgelegd in een overeenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling bv.

## Juridische consequenties

Aan de instemming met het stedenbouwkundige plan zijn geen juridische consequenties gekoppeld. Het stedenbouwkundig plan zal als basis gebruikt worden voor een ontwerp bestemmingsplan dat naar verwachting medio dit jaar in procedure gebracht zal worden.

## WMO-aspecten

Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan wordt aandacht geschonken aan de WMO-aspecten voor zover deze de openbare ruimte betreffen.

## Duurzaamheid

Zie hiervoor "argumenten – tekstdeel duurzaamheid"

## Effect op vermindering regeldruk

Aan dit voorstel is geen regeling of zoiets dergelijks verbonden en heeft daarmee geen effect op de regeldruk.

## Communicatie

Het stedenbouwkundig plan zal na vaststelling op de website opgenomen worden.

## Alternatieven

Op basis van eerder genoemde op papier gezette denkrichtingen vanuit de klankbordgroep is eveneens een alternatief plan opgesteld. Dit plan is ook als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Dit plan omvat 52 woningen. Sterke punten van dit plan zijn onder andere de speelsere opzet van de wegen en de kortere rijen woningen. Minder goede punten zijn te vinden in het druk overkomen van het plan door de vele "lijnen", de beperkte aanwezigheid van speelvoorzieningen/centrale ontmoetingsplaats en het plaatsen van de rijen aan de zuidzijde (eerder gesteld dat de randen "open" moeten blijven). Tevens is de verhouding sociale- vs. vrije sector woningen minder gunstig, namelijk 22 sociaal en 30 vrije sector.