



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

155246

Raad d.d.

29-11-2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

D. (Danielle) van Bentem

Steller

J. (Jaap) van den Langenberg

Datum

17-10-2023

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert
Schweitzerschool Renkum

Geadviseerd besluit

1. Het document 'Stedenbouwkundige kaders ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool' (bijlage 1) vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het doorlopen participatieproces(bijlage 2: Participatieaanpak en bijlage 3: terugblik bewonersbijeenkomst)
3. Kennis te nemen van de voorgenomen wijze van 'in de markt zetten' (Tender).

Toelichting op beslispunten

1. *Het document 'Stedenbouwkundige kaders ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool' (bijlage 1)*

Inleiding

Het document 'Stedenbouwkundige kaders ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool' omvat de randvoorwaarden waarbinnen het stedenbouwkundig programma en de buitenruimte moet worden gerealiseerd. Hierin staat de visie voor deze locatie, harde randvoorwaarden en uitwerkingsprincipes. Bij de beoordeling van de uitgewerkte plannen wordt dit document gehanteerd als toetsingskader.

Aan de Goudsbloemstraat 2 (ingeklemd tussen de Keijenbergseweg / Korenbloemstraat / Hogenkampseweg) in Renkum staat het voormalige schoolgebouw van de Albert Schweitzerschool. Uw raad heeft in 2019 een projectplan vastgesteld en voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de herontwikkeling van deze locatie op te pakken. Vanwege interne professionalisering en economische schommelingen is er in het voorjaar van 2023 een geactualiseerd projectplan bij u aangeleverd. Van belang is dat deze ontwikkeling voldoet aan beleid en ambities van de gemeente Renkum en dat ook de directe omgeving in een goede participatie betrokken wordt bij de ontwikkeling van deze locatie.

Aanleiding

Aanleiding van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet is dat locatie in eigendom van de gemeente is gekomen met de intentie om de locatie te herontwikkelen. De gemeente heeft de locatie in eigendom genomen na de fusie van de Albert Schweitzerschool en Jac. P. Thijsseschool, dat tegenwoordig bekend staat als basisschool de Atlas. De afgelopen jaren is het gebouw verhuurd en biedt het onderpand aan een BSO, welzijnsorganisatie 'Renkum voor Elkaar', muziekschool en wordt er les gegeven aan Oekraïense vluchtelingen.

Doel (geactualiseerd projectplan 15-03-2023)

Het doel van het project is te komen tot een herontwikkeling van de locatie van de voormalig Albert Schweitzerschool in Renkum. Bij deze herontwikkeling wordt rekening gehouden met de (hoge) ambities die er zijn op de verschillende beleidsterreinen zoals duurzaamheid, wonen, groen ed.. Specifiek is als ambitie gesteld om de mogelijkheden te onderzoeken zodat de locatie hergebruikt, biobased emissieloos herontwikkeld wordt¹². Randvoorwaarde hierbij is dat dit financieel haalbaar is en opbrengsten die ten gunste van het IHP (2016): ca. €300.000,- afgedragen worden.

Plangebied – bestaande situatie

Het totale plangebied is het kadastrale perceel: C7965 en heeft een oppervlakte van ca. 5.500m².



Locatie voormalig Albert Schweitzerschool. Met aan de zuidkant de pr. Beatrixschool aan de Bellevue. West: de Keijenbergseweg. Noord: Korenbloemstraat en aan de oostzijde de Goudsbloemstraat.

¹ Programma circulair en conceptueel bouwen 2023 – 2030. Bron: Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen (2023)

² "Gemeenten leggen concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid en **projectuitvragen** (...)"(blz. 13 Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen)

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

2 van 9

2. *Het doorlopen participatieproces (bijlage 2: Participatieaanpak en bijlage 3: terugblik bewonersbijeenkomst)*

In samenwerking met de omgeving zijn wij tot een gedragen beslispunt 1 gekomen: 'Stedenbouwkundige kaders ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool'. Ter voorbereiding op de participatie met de omgeving is er een participatie aanpak (bijlage 2) opgesteld. Vervolgens is dit traject gestart en is er in samenwerking met de Klankbordgroep invulling gegeven aan de gestelde kaders.

Beoogd effect

- Prettige en toekomstbestendige leefomgeving voor jong en oud uit verschillende sociaal economische klassen, dat bijdraagt aan de versterking van de sociale cohesie en kwaliteit in de wijk.
- Het gedragen plan biedt kansen voor doorstroming vanuit de wijk waarbij bewoners uit de wijk in hun geliefde wijk kunnen blijven wonen.
- Een weerbaar en veerkrachtige locatie in tijden van hitte en klimaatbuien.
- De basis voor de verdere planvorming en het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.
- Conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling woningbouw en leidend motief voor verduurzaming.

Kader

Het onderzochte en uitgewerkte ruimtelijk kaderdocument past binnen wetgeving en gemeentelijke beleidskaders:

- *Huidige wet & regelgeving:*
 - Bouwbesluit 2012
 - Wet stikstofreductie en natuurverbetering.
- *Financieel:*
 - Financieel resultaat dat ten gunste komt aan het IHP(vastgesteld in 2016) ca. €300.000,- (geactualiseerd projectplan 15-03-2023)
- *Omgevingsvisie 2040*
 - Bij duurzame nieuwbouw en verduurzaming van bestaande bebouwing, is natuurvriendelijke bouw het uitgangspunt.
 - Circulair denken moet daarom vast onderdeel worden bij ontwikkelingen, projecten en processen in onze leefomgeving.
 - Renkum doet op alle fronten graag mee en probeert bij een aantal thema's een koploperpositie in te nemen.
 - Water robuuste en klimaatbestendige inrichting.
- *Woondeal 2.0:*
 - Nieuwbouwprogramma met 75% betaalbaar, waarvan minimaal: 30% sociale huurwoningen en 45% betaalbare koop. Waarvan het betaalbare koopsegment bestaat uit 20% sociale koop en 25% betaalbare koop tot €355.000,-.

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

3 van 9

- Het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55%-60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.
 - Gemeente leggen concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid en project-uitvragen. Dat betekent het verminderen van het milieueffect van bouwen. Door binnen aanbestedingen in te zetten op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5. We zetten daarvoor de circulaire impactladder als instrument in op projectniveau. Bij plannen die vanaf 2025 starten met bouwen geldt dat hierbij minimaal 50% minder primaire grondstoffen worden gebruikt.
 - Het vergroten van de losmaakbaarheid en hergebruikspotentie van materialen en grondstoffen
 - Het verminderen van het milieueffect van bouwen.
 - Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming.
- *Parkeernota 2014-2020:*
 - Het parkeren moet voldoen aan Parkeernota 2014-2020 Gemeente Renkum. Het parkeren zoals ter indicatie opgenomen in het kaderdocument biedt mogelijkheden om voldoende parkeergelegenheid te realiseren bij het geplande woonprogramma. NB. Voor wat betreft de kleine wooneenheden in de sociale huursector wordt in overleg met Vivare gezocht naar een optimalisatie van de parkeernorm.
 - Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen moet de maatvoering van de parkeerplaatsen voldoen aan het Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum d.d. 1 juni 2022 of aan de NEN2443 bij een gebouwde parkeervoorziening.
 - Met de ontwikkelende partij wordt bij de verdere planvorming invulling gegeven aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren. De CROW publicatie 317-richtlijn is hierbij geldend.
- *Groenstructuurplan 2017 – 2027*
 - Het Renkumse groenbeheer is gericht op het duurzaam in stand houden van het openbaar groen en de functies die het groen heeft voor leefbaarheid, gezondheid, welvaart, biodiversiteit en participatie.
- *Ruimtelijke ordening*
 - In het vigerende bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013 heeft de huidige locatie de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het bestemmingsplan wordt herzien om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

4 van 9

Argumenten

1.1 Het plan voor de ontwikkellocatie past binnen de minimale beleidskaders, wet & regelgeving, ambities en gelden komen ten gunsten aan het vastgestelde IHP afdracht.

Het stedenbouwkundig programma bestaat uit 35 – 45 (levensloopbestendige) woningen. Het gebouw is opgebouwd uit drie samengestelde delen, namelijk een kopgebouw en twee vleugels. De twee vleugels krijgen nokhoogte van max. 12 meter. Het kopgebouw heeft een nokhoogte van max. 16 meter.

Het vaststellen van de kaderstelling voor de ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool betekent instemmen met een ontwikkellocatie waarin minimaal voldaan wordt aan de in het 'kader' genoemde beleidskaders, wet & regelgeving en ambities in relatie tot duurzame nieuwbouw en het veilig stellen van een afdracht aan het IHP.

Met deze locatie is het de intentie om het voorbeeldproject te maken van de gemeente. We willen laten zien dat snelheid en duurzaam ontwikkelen van een gebouw mogelijk is in relatie tot de uitdagingen met stikstof en financiële opbrengsten. Voor het gebouw zetten we in op het circulaire gedachtegoed en losmaakbaarheid, dat vele voordelen biedt:

- Versnellen woningbouw en daarmee snelheid in de realisatiefase. Biobased materialen voeren hierin de boventoon.
- Een houtengevel in combinatie met stenen muurelementen is passend op deze locatie. Het hout oogt natuurlijk wat past tussen de volwassen bomen op deze plek en de ambitie om een groene plek te creëren.
- Natuurlijke materialen creëren een fijne plek om te verblijven en trekt geen hitte aan. Een bijkomend voordeel is dat hout CO2 op neemt.
- Tevens zijn er mogelijkheden om een energiezuiniger huis te creëren zonder teveel kosten te maken op dure apparaten.
- Duurzame en biobased ontwikkelde woningen hebben een betere aantrekkingskracht op de vraag vanuit de markt. Mede doordat er een mogelijkheid is op een 'groene hypotheek' zijn er kortingen op de hypotheek rente. Positief daaraan is dat er een bredere doelgroep aanspraak heeft op deze woningen.

In de buitenruimte is het uitgangspunt: sociale kwaliteit en natuurinclusief. Hier staat spelen en ontmoeten centraal. Terwijl je kletst met je buur, vriend of familie zie je hoe biodivers de natuur is en vliegen de bijen, vlinders en libellen om je heen en komt er een lieveheersbeestje op je schouder zitten. Bomen bieden schaduw wat bescherming biedt tijdens de warme momenten. De inrichting voor het natuurlijke spelen creëert bergingsruimte voor een zomerse (klimaat) bui.

2.1 Er is draagvlak vanuit de omgeving en adviesraden

Voor een uitgebreidere toelichting m.b.t. dit participatieproces wordt verwezen naar het kopje 'Draagvlak' in dit voorstel.

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

5 van 9

3.1 De uitvraag aan de markt (Tenderprocedure) daagt de markt uit om: enerzijds met een creatief en kwalitatief plan te komen waarbij de minimale beleidskaders, wet & regelgeving en ambities gewaarborgd worden en anderzijds uitdaagt om met een grondbod te komen dat in lijn is met de wensen van de gemeente en in relatie staat tot een afdracht aan het IHP.

Op basis van het kaderdocument en randvoorwaarden wordt een tender opgestart waarbij de markt wordt gevraagd om voor deze locatie een plan op te stellen en een bieding uit te brengen. Door duidelijke criteria te formuleren en aan te geven hoe de beoordeling uitgevoerd wordt kan door de marktpartijen worden geanticipeerd op wat wij belangrijk vinden in de plannen. De nadruk in deze beoordeling ligt met name op het behalen van hoog gestelde duurzaamheidsambities en een nettoresultaat waarbij IHP afdracht en overige kosten zijn gedekt.

Door deze gevraagde informatie te beoordelen en met elkaar te vergelijken wordt een selectie gemaakt van drie partijen die concreet plannen gaan maken voor deze locatie. In deze zgn. selectiefase wordt de partijen aanvullende informatie gegeven en kunnen zij in een tijdsbestek van enkele maanden hun plan voor deze locatie uitwerken. Door ook deze plannen zorgvuldig te beoordelen op vooraf gestelde beoordelingscriteria wordt het uiteindelijke plan geselecteerd.

KANTTEKENING

De wijzigende marktomstandigheden maakt een haalbare businesscase voor deze locatie lastiger
Omstandigheden op macroniveau (bouwkostenstijging, hoge rentestanden) zullen van invloed zijn op de ontwikkeling van deze locatie. Deze omstandigheden maken het voor ontwikkelende partijen lastiger om binnen de gestelde kaders een haalbaar plan te realiseren. De tender moet uitwijzen of marktpartijen tot een kwalitatief passend en financieel passend plan kunnen komen. Op basis van de uitgevoerde marktconsultatie maken wij op dat de kaders ambitieus maar realistisch zijn.

Het realiseren van inbreidingslocaties met veel belanghebbenden kan resulteren in een lang ruimtelijk proces

Hoewel fors is ingezet op de participatie met de omgeving is het niet uit te sluiten dat gedurende het ruimtelijke proces zienswijzen en / of beroepen worden ingediend. Dit kan van invloed zijn op de ambitie om op deze locatie z.s.m. woningen te realiseren.

Beheer openbare ruimte

De gemeente krijgt door de ontwikkeling van het gebied extra beheerareaal. Financiële afspraken over de eerste jaren na de aanleg worden vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelende partij. Afspraken over het beheer zelf (intensiteit e.d.) worden na het vaststellen van de inrichtingsplannen vastgelegd in beheerplannen.

In de gemeentelijke begroting worden extra middelen gereserveerd om het gebied te beheren. Hier tegenover staan extra opbrengsten vanuit o.a. de onroerendezaakbelasting en de riool- en afvalstoffenheffing.

Huidige gebruikers

Op dit moment maken een aantal maatschappelijke organisaties gebruik van het schoolgebouw o.a. Jong Renkum voor Elkaar, Goed Gestart de BSO en Slagwerk. Deze organisaties hebben nog geen zicht op alternatieve huisvesting. Partijen zijn sinds de verhuur van het pand al op de hoogte van het feit dat de Albert Schweitzerschool tijdelijke huisvesting betreft. De Oekraïneschool maakt

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

6 van 9

inmiddels geen gebruik meer van lokalen in de Albert Schweitzer school. Voor de overige partijen worden de behoeften en mogelijkheden voor alternatieve huisvesting onderzocht. Een onderzoekopdracht voor de voorzieningenstructuur moet hierin uitkomst bieden. Het doel van de onderzoekopdracht is om per dorp:

- Overzicht te hebben van de huidige niet-commerciële en commerciële voorzieningen
- Inzicht te hebben in toekomstige ruimtelijke behoefte, rekening houdend met verschillende maatschappelijke- en economische trends en ontwikkelingen
- Scenario's te hebben hoe op deze behoefte in te spelen

Het college wil daarbij opmerken dat de huisvesting formeel een verantwoordelijkheid is van de partijen zelf, en dat de gemeente daarin ondersteunt.

Draagvlak

Omwonenden en Dorpsplatform Renkum

Volgens een eerder opgestelde participatieaanpak (bijlage 2) is de omgeving betrokken bij het met u gedeelde resultaat. De omgeving heeft mee mogen denken en invulling mogen geven over de inrichting van de locatie, hoogtes en uitstraling van de stedenbouw en de buitenruimte. Dit is gebeurd tijdens vier overlegmoment en hebben we vervolgens de uiteindelijke resultaten gedeeld met een bredere groep uit de omgeving, in de vorm van een inloopavond:

- 11 mei 2023: Informatieavond en eerste avond met de brede omgeving over de wijze waarop de ontwikkeling wordt opgepakt en de eerste sessie waarbij we informatie hebben opgehaald m.b.t. wel – geen hoogbouw, hoe omgaan met groen, hoe parkeren etc.;
- 29 juni 2023: Eerste avond met de klankbordgroep waarbij drie verschillende concept plannen van de locatie zijn gedeeld en waarbij de klankbordgroep per plan gevraagd is om een inhoudelijke reactie;
- 5 september 2023: Der de avond met de klankbordgroep waarbij een toelichting gegeven wordt op het voorkeursmodel, dat de basis is voor de randvoorwaardenkaart
- d.d. 26 september 2023: Inloopavond voor de brede omgeving waarbij het resultaat van het participatietraject is gedeeld en het vervolgproces is besproken.

Ook in het verdere traject, zowel bij de beoordeling van de plannen als bij de verdere uitwerking van de plannen door de ontwikkelende partij wordt de directe omgeving d.m.v. de klankbordgroep betrokken. De wijze waarop dit uiteindelijk gebeurt is aan de ontwikkelende partij, maar wordt wel als voorwaarde meegenomen bij de beoordeling van de plannen.

Adviesraden

De onderstaande adviesraden hebben positief gereageerd op de ruimtelijk, programmatische stedenbouwkundige en thematische kaders. Ook bij de verdere uitwerking worden zij betrokken en worden de plannen ter toetsing voorgelegd.

- *Woon Advies Commissie (WAC)*
- *Adviesraad Sociaal Domein, Raadpleeggroep Toegankelijkheid*
- *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)*
- *Het Groenberaad*

Aanpak/Uitvoering

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

7 van 9

(Ontwerp) bestemmingsplan

Om op deze locatie een woningbouwplan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De stedenbouwkundige- en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt op korte termijn na de kaderstelling ter visie gelegd (dit zal (moeten) plaatsvinden voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt). De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2024 plaatsvinden.

Kooprealisatieovereenkomst (KRO)

Nadat het winnende plan is geselecteerd wordt de ontwikkelende partij z.s.m. gecontracteerd. Hiervoor wordt een KoopRealisatieOvereenkomst (KRO) opgesteld. Veel aspecten uit de standaard SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) van de gemeente komen terug in deze KRO, waarin tevens aanvullende afspraken worden geborgd.

Inrichtings- en bouwplannen + vergunningen

De (semi-) collectieve en openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in één of meerdere inrichtingsplannen. Als deze plannen plus bijbehorende vergunningen binnen de bovenstaande kaders en binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan blijven, dan is de goedkeuring van de plannen voorbehouden aan het college van B&W. Anderszins worden afwijkingen aan u voorgelegd.

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak". Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Voor deze locatie wordt een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Deze GREX wordt u de eerste helft van 2024 ter vaststelling aangeboden. De eerste financiële doorrekeningen tonen aan dat het project bijdraagt aan de dekking van het Integrale Huisvestingsplan (IHP, 2016).

Juridische consequenties

Met het sluiten van de KoopRealisatieOvereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Door het stellen van de voornoemde kaders wordt een leefbare, gezonde wijk ontwikkeld die niet alleen door de nieuwe bewoners maar ook door de directe omwonenden kan worden gebruikt.

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

8 van 9

Er zijn geen alternatieven gemaakt voor de voorliggende kaderstelling, omdat het voorliggende document een resultante is van een proces met gemeente en omwonenden.

Bijlagen

Bijlage 1: 'Stedenbouwkundige kaders Albert Schweitzerschool' d.d. 17 oktober 2023

Bijlage 2: Participatieaanpak ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool d.d. 15 maart 2023.

Bijlage 3: Terugblik bewonersbijeenkomsten d.d. 11 mei 2023.

Onderwerp

Kaderstelling ontwikkellocatie Albert Schweitzerschool Renkum

Datum

17-10-2023

Kenmerk

155246

Pagina

9 van 9