



Gemeente Renkum

Van
College

Registreren
ja, 116625

Kopie aan
H.J. Weeda
J.A.M. van der Molen

Aan
Gemeenteraad

Datum
3 december 2012

Onderwerp
**Uitwerking varianten project Mun-
ninghofflaan**

1. Inleiding

In de raadscommissie van 9 oktober 2012 is het definitief bestemmingsplan voor het project Munninghofflaan behandeld. In dit definitief bestemmingsplan zijn de zienswijzen van de omgeving verwerkt. Hierin zijn aan de hand van deze zienswijzen ook aanpassingen aangebracht. Tijdens deze bijeenkomst heeft de commissie Leefomgeving gevraagd om aanvullende informatie voor het formuleren van een goed besluit. De commissie heeft gesteld dat opnieuw overleg gevoerd moet worden met het comité Dennenkamp en dat gekeken moet worden of er alternatieven op het plan mogelijk zijn.

2. Overleg Buurtcomité Dennenkamp

Tijdens dit overleg op 25 oktober 2012 is gesproken over een mogelijk alternatief voor het definitief bestemmingsplan. In de bijlage treft u het verslag aan van dit overleg. Het buurtcomité heeft tijdens dit overleg gepleit voor:

1. Het opschuiven van de footprint van het gebouw richting de Oude Kloostertuin zodanig dat de voorgevel van het appartementengebouw aansluit op de voorgevel van Wouter Klaassenlaan nr. 18.
2. Het bouwen van kleinere appartementen om zo de massa van het gebouw te beperken.
3. Het bouwen van minder appartementen om de massa van het gebouw te beperken.

De consequenties van deze aanpassingen in het plan zijn tijdens deze bijeenkomst besproken met het buurtcomité.

3. Variantentabel Munninghofflaan Dennenkamp

Het overleg met het buurtcomité heeft geleid tot het duidelijker inzichtelijk maken van de afwegingen die gemaakt zijn om tot een definitief bestemmingsplan te komen. Daarnaast zijn drie andere varianten voorgedragen. Hieronder zijn de varianten afgezet tegen de ruimtelijke kaders vastgesteld door de raad uit 2006.

Variant A: Voorstel van het college aangenomen in de collegevergadering van 11 september 2012.

- Variant B:** Vertaling van de suggesties die gedaan zijn door het buurtcomité Dennenkamp tijdens de bijeenkomst op 25 oktober. Dit houdt in het verschuiven van de footprint van het gebouw met ongeveer 2,5 meter richting de Oude Kloostertuin en daarnaast kleinere en minder appartementen te bouwen. (zie notulen in de bijlagen). De architect heeft ter visualisering hiervan een schets gemaakt die te zien is in bijlage 3 van deze memo.
- Variant C:** Voorstel na overleg met Vivare om de bouwblokken een klein stuk te draaien zodat zij iets beter aansluiten op de voorgevel van Wouter Klaassenlaan nr. 18. Hiermee wordt het gebouw ongeveer 0,8 m opgeschoven. Hiermee wordt getracht iets meer tegemoet te komen aan de wensen van het buurtcomité Dennenkamp.
- Variant D:** Voorstel van D66 om het bebouwingsoppervlak aan te passen en aan te laten sluiten op de voorgevel van Wouter Klaassenlaan 18, een nieuwe parkeerinrichting, maximaal 12 appartementen en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is het niet wenselijk dat parkeren toegestaan wordt in de bestemming “Tuin”

In Tabel 1 hieronder is met groen aangeduid dat wel voldaan wordt aan de ruimtelijke kaders gesteld door de raad in 2006 en met rood dat dit niet het geval is. Met geel is aangege- dat nader onderzoek nodig is om dit punt goed te kunnen beoordelen.

Tabel 1: Varianten Munninghofflaan Dennenkamp

Conform raadskader

Nader onderzoek nodig voor beoordeling

Niet conform raadskader

Raadskaders 2006 Munninghofflaan	Variant A	Variant B	Variant C	Variant D
Architectonische uitwerking dat past in een parkachtige omgeving	Hoofd groenstructuur blijft intact.	Hoofd groenstructuur wordt aangetast door het gebouw.	Hoofd groenstructuur wordt aangetast door het gebouw.	Hoofd groenstructuur wordt aangetast door het gebouw en de parkeerplaatsen.
	Laanstructuur aan de Oude Kloostertuin blijft intact.	Laanstructuur vervalt aan de Oude Kloostertuin.	Laanstructuur vervalt aan de Oude Kloostertuin en gedeeltelijk aan de Munninghofflaan.	Laanstructuur vervalt aan de Oude Kloostertuin.
	Bomen langs de Munninghofflaan blijven intact.	Bomen langs de Munninghofflaan blijven intact.	Kappen twee bomen langs de Munninghofflaan.	Bomen langs de Munninghofflaan blijven intact.

	3 Bomen langs de Oude Kloostertuin worden gekapt	3 Bomen langs de Oude Kloostertuin worden gekapt	3 Bomen langs de Oude Kloostertuin worden gekapt	3 Bomen langs de Oude Kloostertuin worden gekapt
	Groene aankleding gebouw aan de Wouter Klaassenlaan.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.
Architectonische uitwerking: Geen massief ogende frontgevels Passend en ingetogen verschijningsvorm	De welstand heeft hierover een positief advies uitgebracht. Zie verslag van 12 november 2012.	De vormgeving van het gebouw verandert niet bij een opschuiving van ongeveer 2,5 meter. Een afwijkend Welstandsadvies is niet te verwachten.	De vormgeving van het gebouw verandert niet bij een opschuiving van ongeveer 2,5 meter. Een afwijkend Welstandsadvies is niet te verwachten.	De vormgeving veranderd t.o.v. de andere varianten en zal opnieuw uitgewerkt moeten worden.
Differentiatie in gevelopbouw/ gevelindeling Acceptabele beleevingswaarde en uitstraling, passend bij de locatie.	De Welstand heeft hiervan niet aangegeven dat het een belemmering is voor het straatbeeld.	Bij het opschuiven van de bouwmassa sluit het plan goed aan op de woning op Wouter Klaassenlaan nr. 18	Bij het opschuiven van de bouwmassa sluit het plan beter aan op de woning op Wouter Klaassenlaan nr. 18	Bij het opschuiven van de bouwmassa sluit het plan goed aan op de woning op Wouter Klaassenlaan nr. 18
Maximaal 3 bouwlagen Maximale hoogte 10 meter boven huidig maaiveld.	Twee geschakelde bouwblokken van 2 en 3 bouwlagen.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Maximale hoogte is 12 meter dus 4 bouwlagen.
	Maximale bouwhoogten zijn 6,5 meter en 9,5 meter boven het maaiveld.	Minder woningen bouwen maakt het mogelijk om minder hoog te bouwen.	Maximale bouwhoogten zijn 6,5 meter en 9,5 meter boven het maaiveld.	De maximale bouwhoogte is 12 meter boven het maaiveld.
In beginsel 50% sociale sector, 50% vrije sector. Keuze voor 100% sociaal op de Munninghofflaan.	100% sociale woningbouw.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.
In beginsel Koude warmte opslag (KWO) toepassen	Onderzocht of dit realistisch en rendabel is voor een plan van deze beperkte omvang. Dit blijkt niet het geval.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.
Doelgroep in beginsel senioren	De appartementen zijn bestemd voor 55 plussers.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.
Duurzaam bouwen	Vloerverwarming Elektrisch koken FSC-keurmerk voor de houten kozijnen	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Dit zal in deze variant opnieuw uitgewerkt moeten worden.

	Infiltratie van regenwater middels Wadi			
	EPC < 0,6 door hoge isolatiewaarden, HR Cv-ketel, HR ++ glas, PV cellen, warmte terugwinning via het douche-water (douche WTW)			
Levensloop bestendig bouwen	Goede toegankelijkheid woning (lift geen drempels, ruime badkamer, brede deuren)	Toegankelijk minder goed vanwege kortere afstand voor overbrugging hoogteverschil vanaf de Oude Kloostertuin (steilere helling)	Goede toegankelijkheid woning (lift geen drempels, ruime badkamer, brede deuren)	Dit zal in deze variant opnieuw uitgewerkt moeten worden.
	Politiekeurmerk, rookmelders, antislipvloertegels in de badkamer.	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Politiekeurmerk, rookmelders, antislipvloertegels in de badkamer.	
	Voorzieningen in de directe omgeving	Idem, dit verandert niet in dit alternatief.	Voorzieningen in de directe omgeving	
	Ruime woningen die ingericht zijn op toekomstige behoeften van de gebruiker.	Kleinere woningen die voldoen aan de minima in het bouwbesluit.	Ruime woningen die ingericht zijn op toekomstige behoeften van de gebruiker.	
	Positief WAC advies.	Verwacht negatief advies WAC.	Positief WAC advies.	
Parkeervoorzieningen op eigen terrein	21 parkeerplaatsen 1,5 pp per woning, conform CROW normering	17 pplaatsen 1,2 pp per woning. (Gezien bomen verdwijnen, kunnen 3 pp aangebracht worden op deze plekken. Dan 20 pp en dus 1,4 pp per woning.) Niet conform CROW normering	17 pplaatsen 1,2 pp per woning. (Gezien bomen verdwijnen, kunnen 3 pp aangebracht worden op deze plekken. Dan 20 pp en dus 1,4 pp per woning.) Niet conform CROW normering.	Dit zal in deze variant opnieuw uitgewerkt moeten worden.
	Alle parkeerplaatsen conform CROW op eigen terrein	Parkeerplaatsen niet op eigen terrein.	Parkeerplaatsen niet op eigen terrein.	

Waarborgen verkeersveiligheid in het algemeen en rondom de school in het bijzonder	Parkeerplaatsen en inritten aan de oostkant van het plangebied (Oude Kloostertuin). Uit de omgeving van de school.	Parkeerplaatsen bij handhaving van de CROW normen aan de westkant van het plangebied (Wouter Klaassenlaan) in de directe omgeving van de school.	Parkeerplaatsen en inritten aan de oostkant van het plangebied (Oude Kloostertuin). Uit de omgeving van de school.	Dit zal in deze variant opnieuw uitgewerkt moeten worden.
	n.v.t.	Extra verkeersbewegingen in haal en breng gebied van de school.	n.v.t.	
Minimaal budgettair neutraal	14 appartementen levert een grondopbrengst op waarmee de eis budgettair neutraal net gehaald kan worden.	Minder woningen dus minder grondopbrengst. Twee woningen minder is € 50.000,- minder grondopbrengst. Project niet budgettair neutraal.	14 appartementen levert een grondopbrengst op waarmee de eis budgettair neutraal net gehaald kan worden.	Minder woningen dus minder grondopbrengst. Daarnaast moet het plan opnieuw uitgewerkt worden en drukken de ambtelijke uren hiervoor op de exploitatie. Project niet budgettair neutraal.

4. Consequenties samengevat

Uit tabel 1 blijkt dat variant A voldoet aan alle ruimtelijke kaders gesteld door de raad in 2006. De overige varianten voldoen niet aan al deze kaders. Hieronder wordt per variant samengevat om welke consequenties het gaat.

Variant B

1. Het opschuiven van de bouwmassa heeft als consequentie dat het plan niet meer voldoet aan het ruimtelijk beleid ten aanzien van het groen en de ruimtelijke kaders ten aanzien van het parkeren.
2. Het verkleinen van de bouwmassa door kleinere woningen te bouwen die voldoen aan de minima eisen uit het bouwbesluit leidt niet tot levensloopbestendige woningen.
3. Het bouwen van minder appartementen veroorzaakt dat het project niet meer budgettair neutraal uitgevoerd kan worden. De grondprijs is gekoppeld aan de hoeveelheid appartementen. Per appartement is een grondprijs van € 25.000,- gerekend. Het bouwen van twee appartementen minder betekent dat de gemeente € 50.000,- aan grondprijs inlevert.

Variant C

1. Het draaien van het westelijk bouwblok zodat dit iets beter aansluit op de voorgevel van Wouter Klaassenlaan 18 houdt in dat het oostelijk bouwblok meedraait. Dit

heeft te maken met lichtinval van de woningen. De consequentie hiervan is dat het plan niet meer voldoet aan het ruimtelijk beleid ten aanzien van het groen en de ruimtelijke kaders ten aanzien van het parkeren.

Variant D

1. Het opschuiven van de bouwmassa heeft als consequentie dat het plan niet meer voldoet aan het ruimtelijk beleid ten aanzien van het groen.
2. De hoogte van de bouwmassa (12 m) stijgt uit boven de maximale hoogte van 10 m uit de kaders van 2006. Daarnaast heeft deze hoogte als consequentie dat de bouwmassa binnen de kroonprojecties van de bomen aan de Wouter Klaassenlaan komt te staan.
3. De situering van de parkeerplaatsen heeft als consequentie dat het plan niet meer voldoet aan het ruimtelijk beleid ten aanzien van het groen.
4. Het plan zal in zijn geheel opnieuw beoordeeld en ontwikkeld moeten worden door alle partijen.

5. Consequenties bestemmingsplanprocedure

Variant A

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Munninghofflaan e.o. 2012 kan het bouwplan verder uitgewerkt en ingediend worden. De verwachting is dat er dan na afloop van de procedures eind 2013 gestart kan worden met de bouw.

Variant B

Deze variant past niet binnen het bestemmingsplan Munninghofflaan e.o. 2012. Daarnaast wordt hier afgeweken van gemeentelijk groen en verkeersbeleid. Dit houdt in dat dit plan opnieuw in procedure gebracht moet worden. De verwachting is dat een nieuw bestemmingsplanvoorstel ingediend kan worden in september 2013. Na afloop van de procedures kan dan eind 2014 gestart worden met de bouw.

Variant C

Deze variant past wel binnen het bestemmingsplan Munninghofflaan e.o. 2012. Echter wordt hierbij afgeweken van gemeentelijk groen en verkeersbeleid. Dit houdt in dat het plan gewijzigd vastgesteld kan worden door de raad. De verwachting is dat er dan na afloop van de procedures eind 2013 gestart kan worden met de bouw.

Variant D

Deze variant past niet binnen het bestemmingsplan Munninghofflaan e.o. 2012 en heeft een nieuwe uitwerking door alle partijen. Het is daarom moeilijk in te schatten welk tijdsplan dit zal innemen. Met een ruwe schatting is de verwachting dat een nieuw bestemmingsplan begin 2014 aangeboden kan worden bij de raad.

6. Conclusie

Uit tabel 1 blijkt dat variant A voldoet aan alle ruimtelijke kaders uit 2006. Daarnaast voldoet het plan ook aan al het ruimtelijk beleid binnen de gemeente.

In deze variant A is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de ingediende zienswijzen door omwonenden en leden van het buurtcomité Dennenkamp. Een aantal aanpassingen zijn aangebracht in het ontwerp bestemmingsplan vanwege deze zienswijzen. Dit heeft geleid tot het definitief bestemmingsplan en variant A. Hieronder zijn deze aanpassingen opgesomd:

1. De bouwhoogte van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, is verlaagd van 7 meter naar 6,5 meter.
2. de bouwhoogte van het oostelijk bouwdeel, van drie bouwlagen, is verlaagd van 10 meter naar 9,5 meter.
3. Het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, gezien vanaf het perceel van Wouter Klaassenlaan nr. 18 is circa 0,5 meter naar het zuiden verschoven. De afstand tot die perceelsgrens bedraagt nu 2 meter in het noordoostelijk deel van dat bouwvlak en 2,8 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.
4. Het bouwvlak van het westelijk bouwdeel, van twee bouwlagen, gezien vanaf de Wouter Klaassenlaan is circa 0,5 meter naar het oosten verschoven. De afstand tot de perceelsgrens met de stoep langs de Wouter Klaassenlaan bedraagt nu 3 meter in het zuidwestelijk deel van dat bouwvlak en 3,3 meter in het noordwestelijk deel van dat bouwvlak.

Tot slot:

In variant D staat dat het niet wenselijk is dat parkeren toegestaan wordt in de bestemming "Tuin". Dit is een terechte opmerking. Deze aanpassing behoeft geen nieuwe procedure en wordt daarom meegenomen in het vervolgtraject.

7. Bijlagen

1. Notulen 25 oktober 2012 bijeenkomst met het comité Dennenkamp, de gemeente, Stichting Vivare en de architect.
2. Variant A
3. Variant B
4. Variant C
5. Variant D
6. Advies Welstand vergaderdata 12-11-2012