



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer
132073

- Inboeknummer: 132073
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.
26 november 2014

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
6 oktober 2014

Onderwerp
**Stedenbouwkundig ontwerp +
kaderstelling project WA
Scholtenlaan**

Geadviseerd besluit

1. De kaderstelling voor woningbouwproject WA Scholtenlaan vaststellen.
2. Bijgevoegd Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteit plan "Doorwerth, Scholtenlaan/ Houtsniplaan" vaststellen.

Samenvatting

Aanleiding

Op de hoek van de WA Scholtenlaan/ Houtsniplaan in Doorwerth ten zuiden van het voormalige RZR gebouw en het daarachter gelegen complex met wooneenheden en enkele medische functies ligt een ongebruikt, met bomen omgeven parkeerterrein. In bijlage 1 van dit voorstel treft u een kaart aan met daarop de ligging van het projectgebied in Doorwerth. Dit terrein is in eigendom bij Multiland Vastgoed BV. RVG Development BV vraagt namens Multiland Vastgoed BV of de gemeente of woningbouwontwikkeling op deze locatie kan rekenen op gemeentelijke ondersteuning.

Het bestemmingsplan staat de voorgestelde ontwikkeling van RVG Development BV niet toe. Voor het uitvoeren van het project zal de procedure voor een bestemmingsplanherziening gevolgd moeten worden.

Ontwikkelingstraject

Op 25 maart 2014 is het projectplan door het college vastgesteld. Vervolgens heeft de intentieovereenkomst twee weken bij u ter inzage gelegen. Na het verwerken van uw opmerkingen en beantwoording van uw vragen is op 20 mei 2014 de intentieovereenkomst ondertekend door partijen. In de overeenkomst is onder andere afgesproken dat aan u een stedenbouwkundig plan voorgelegd wordt voordat gewerkt wordt aan een bestemmingsplanherziening.

Conform de overeenkomst is een stedenbouwkundige invulling van het perceel van initiatiefnemer opgesteld (bijlage 2). Deze stedenbouwkundige invulling is getoetst door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

Voor de ontwikkeling van de stedenbouwkundige invulling zijn wij uitgegaan van de nota Wonen en heeft RVG Development zich gericht op een ontwikkeling in het middensegment.

In bijlage 2 van dit voorstel treft u dit stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan aan. Het bomenonderzoek waar dit plan grotendeels op gebaseerd is en het parkeeronderzoek liggen ter inzage bij de griffie.

Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan vast te stellen ontstaat de basis waarop het bestemmingsplan aangepast kan worden. U stemt dan in met de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van initiatiefnemer.

Het college start dan met de voorbereidingen voor het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure.

Door kaders vast te stellen kunt u invloed uitoefenen op afspraken die voor de uitvoering van het woningbouwplan van belang zijn. Een voorbeeld hiervan is duurzaam bouwen. Deze kaderstelling nemen wij mee bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst en het voorlopig ontwerp bestemmingsplan.

Kader

Gemeentelijk beleid

1. Op de regionale woningbouwplanning is dit project opgenomen als te realiseren project vóór 2020. Dit model is omgezet naar een zogenaamde "stoplichtenmodel" (zie nota Wonen). In dit nieuwe model is dit project ook opgenomen en afgestemd op regionaal niveau. Daarmee is deze toevoeging van de lokale woningbouwvoorraad op regionaal niveau afgestemd.
2. Op de visiekaart behorende bij de "Ruimtelijke Visie 2025" is deze locatie aangeduid als een gebied waar kwaliteitsverbetering in de vorm van herstructurering wordt beoogd. Hierbij wordt gedacht aan de functies wonen en werken, die kunnen bijdragen aan de verbreding van de bevolkingssamenstelling in Doorwerth.
3. In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente "De juiste woning op de juiste plek". Doorwerth kent veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulieren en sociaal) en dure koopwoningen. Middel dure woningen ontbreken nagenoeg. Hier is dan ook toevoeging gewenst.

4. Dit besluit is conform de afspraken die gemaakt zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek project management RO-projecten 2012.

Vast te stellen ruimtelijke kaders project WA Scholtenlaan

Hieronder worden de kaders voor project WA Scholtenlaan aan u voorgelegd:

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 voor wonen en bouwen zijn van toepassing.
3. De ontwikkeling moet voor de gemeente minimaal budget neutraal zijn.
4. Het vastgestelde Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteit plan "Doorwerth, Scholtenlaan/Houtsniplaan" vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
5. Maximaal aantal woningen bedraagt 5.
6. Maximale goothoogte van 6 meter.
7. Maximale nokhoogte van 11 meter.
8. Woningbouwprogramma van woningen in het middensegment.
9. De woningen in het middensegment hebben een volume van 450 tot 550 m³.
10. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR berekening, het actuele verplichte cijfer opnemen in de samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

1. De kaderstelling voor woningbouwproject WA Scholtenlaan vaststellen. Deze kaderstelling biedt u de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan ten behoeve van dit project. Daarbij sluit het woningbouwprogramma van dit project aan op de Nota Wonen en de Ruimtelijke Visie 2025. Daarnaast is aangetoond dat marktbehoefte is aan deze woningen door een makelaar die dit heeft onderzocht. Het bericht van de makelaar ligt ter inzage bij de griffie.

2. Bijgevoegd Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteit plan "Doorwerth, Scholtenlaan/Houtsniplaan" vaststellen.

Dit woningbouwprogramma op deze inbreidingslocatie in Doorwerth geeft invulling aan de vraag uit de Nota Wonen voor meer woningen in het middensegment in Doorwerth.

Dit programma en de invulling daarvan is getoetst en geaccordeerd door bijna alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Stedenbouwkundig zijn de meningen verdeeld. De nota Wonen geeft echter aan dat de voorkeur uitgaat naar het middensegment.

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

Kanttekeningen

Stedenbouwkundig lopen de meningen uiteen over een geschikte ontwikkeling op deze locatie. De stedenbouwkundige adviezen sluiten niet aan op de Nota Wonen die pleit voor een toevoeging van grondgebonden woningen in het middensegment in Doorwerth. De nota Wonen geeft aan dat woningen in het middensegment gewenst zijn in Doorwerth. Het hogere segment en appartementen zouden voldoende aanwezig zijn.

Stedenbouwkundige advisering

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is geen voorstander van het bouwen van losse woningen in deze groene setting. Zij pleit voor het samenvoegen van de individuele woningen tot één bouwvolume (appartementen met inpassing van het groen). Daarnaast is het gemeentelijke stedenbouwkundige advies om op deze locatie twee of drie (vrijstaande) woningen in de vrije sector te bouwen. De Woon Advies Commissie richt zich meer op het voorgestelde plan en geeft aan dat, hoewel de woningen goed aansluiten op de omgeving, zij een aantal kanttekeningen plaatst bij het behoud van het groen. Het behoud van het groen op deze plaats zou de kwaliteit van de woningen en het woongenot kunnen aantasten.

De adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Woon Advies Commissie liggen ter inzage bij de griffie.

Draagvlak

Inwoners

Op 24 april 2014 is het projectvoornemen besproken met het Dorpsplatform Doorwerth. De reactie op de ontwikkeling was neutraal met enkele kritische opmerkingen met betrekking tot het groen en parkeren.

Diezelfde avond, 24 april 2014, is een eerste bewonersbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is een eerste opzet voor een stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden. Omwonenden hebben tijdens de avond met name bezwaren geuit over de verkeerssituatie en het behoud van bomen op het terrein van Multiland Vastgoed BV.

Aan de hand van deze opmerkingen heeft RVG Development een architect gevraagd een verder uitwerking op te stellen van het stedenbouwkundig plan.

Daarnaast hebben wij nader gekeken naar de verkeerssituatie en het groen en heeft RVG Development besloten een woning uit het programma te schrappen.

Op 18 september 2014 is een tweede bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de verder uitgewerkte versie van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden. Daarnaast is tijdens de avond ook gereageerd op de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de eerste bijeenkomst. Omwonenden vragen zich af waarom op deze locatie gebouwd zou moeten worden en maken zich zorgen over de negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de omgeving door de ontwikkeling van deze vijf woningen. Om die reden is aan een bureau gevraagd de verkeerssituatie nogmaals te beoordelen.

De notulen en presentaties van de bewonersavonden, de verslagen van de bespreking met het Dorpsplatform Doorwerth, het bomenonderzoek en de beoordeling van de verkeerssituatie liggen ter inzage bij de griffie.

Aanpak/Uitvoering

Als u beslist dat woningbouw mogelijk is op het perceel van initiatiefnemer, rekening houdend met de kaderstelling, dan kan gewerkt worden aan de voorbereidingen voor het opstellen van een gewijzigd bestemmingsplan.

In eerste instantie zullen wij met initiatiefnemers een samenwerkingsovereenkomst opstellen. De overeenkomst wordt twee weken voor u ter inzage gelegd voordat deze ondertekend wordt.

Vervolgens werken wij aan een voorlopig 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.

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van Multiland Vastgoed BV en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zal Multiland Vastgoed BV een kleine hoeveelheid grond kopen van de gemeente om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit project zou daarmee afgesloten kunnen worden met een lichte opbrengst voor de gemeente. Bij de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst zullen partijen overeenkomen hoeveel grond verkocht moet worden en welke grondprijs hier aan verbonden wordt.

Juridische consequenties

n.v.t.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. Deze eis wordt conform de kaderstelling en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Duurzaamheid blijft een belangrijk kader voor de ontwikkeling van woningbouw. In de kaderstelling uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de kaderstelling en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Alternatieven

U kunt niet akkoord gaan met een woningbouwontwikkeling op dit perceel van Multiland Vastgoed B.V.

U kunt afwijken van de nota Wonen en een programma met een ander woningtype vastleggen conform een van de stedenbouwkundige adviezen voor deze locatie in Doorwerth.