



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer

- Inboeknummer: 131289
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.
29 oktober 2014

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
20 augustus 2014

Onderwerp
**Gewijzigde Kaderstelling SPvE
Dennenkamp**

Geadviseerd besluit

1. Voor de woningbouwlocatie NVC (Neder Veluwe College) Dennenkamp de Kaderstelling SPvE Dennenkamp van 20 december 2006 gewijzigd vaststellen;
2. Voor de woningbouwlocatie NVC Dennenkamp afwijken van het rapport "De Dennenkamp, Een landschappelijke bijdrage aan de toekomstvisie van het gebied" geschreven door Ron Pfeiffer uit juni 2009.

Samenvatting

De woningbouwlocatie NVC Dennenkamp wordt via een aanbesteding op de markt gebracht om zo een ontwikkeling van het gebied op gang te brengen. In de aanbestedingsdocumenten wordt de kaderstelling van de raad, rapporten over de omgeving vastgesteld door het college en een plan van aanpak voor de ontwikkeling verwerkt. Zo zijn de verwachtingen van de gemeente en omwonenden duidelijk in beeld gebracht bij partijen die reageren op de aanbesteding.

De kaderstelling met het plan van aanpak is gedateerd 20 december 2006. In bijlage 1 van dit voorstel treft u deze aan. Een aantal kaders zijn verouderd of kunnen gezien de huidige ontwikkelingen verwarring oproepen. Deze kaders moeten daarom nu in 2014 geactualiseerd worden. In een aanbestedingsdocument dat gericht is op marktpartijen is het verstandig om verwachtingen te benoemen die actueel zijn in 2014.

Daarnaast is het rapport "De Dennenkamp" van Ron Pfeiffer uit 2009 door het college vastgesteld. In dit rapport is de gewenste ruimtelijke structuur van park Dennenkamp op bladzijde 8 (bijlage 2) weergegeven. In overleg met het comité Dennenkamp is naar voren gekomen dat de ruimtelijke structuur op bladzijde 8 van het rapport ongewenst is.

Het comité Dennenkamp heeft daarom een verzoek gericht aan de gemeente (bijlage 3) om deze ruimtelijke structuur voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie NVC Dennenkamp aan te passen.

In de ruimtelijke structuur uit het rapport "De Dennenkamp" is de bomenlaanstructuur aan weerszijde van het wandelpad in het park vervangen door een slingerend pad met bomenclusters. Daarnaast wordt de woningbouwlocatie in het rapport in tweeën gedeeld door een voetpad dat dwars door de locatie is geprojecteerd. Omwonenden hechten veel waarde aan de bomenlaanstructuur in het park maar hechten geen waarde aan een extra wandelpad door de woningbouwlocatie. De ruimtelijke structuur uit het rapport "De Dennenkamp" voegt voor dit deel van het park Dennenkamp volgens hen niets toe aan de ruimtelijke kwaliteiten van park.

Wijzigingen Kaderstelling SPvE Dennenkamp

De volgende onderdelen van de kaderstelling leggen wij aan u voor om gewijzigd vast te stellen. De aanduidingen in letters hieronder sluiten aan op de originele kaderstelling uit 2006 (zie bijlage 1):

- d. In beginsel 50% sociale sector, 50% vrije sector;
- e. In beginsel Koude-Warmte-Opslag (KWO) toepassen;
- f. Doelgroep in beginsel senioren (in relatie tot concept woonservice gebied met mogelijkheid tot afstemming zorgaanbieders);

d. In beginsel 50% sociale sector, 50% vrije sector

Dit beginsel is toegepast op de totale ontwikkeling van de projecten in de Dennenkamp. Op de locatie NVC Dennenkamp is voorgesteld woningen in de vrije sector te bouwen. Woningen in de sociale sector zijn gepland op de locatie Munninghofflaan. In de toekomst kan dit verwarrend zijn aangezien de kaderstelling geen onderscheid maakt tussen de twee locaties en wij de beide locaties nu onafhankelijk van elkaar ontwikkelen. Voor de locatie NVC Dennenkamp stellen wij daarom voor expliciet vast te leggen dat 100% in de vrije sector ontwikkeld wordt. Voor de locatie Munninghofflaan geldt dan dat daar 100% in de sociale sector ontwikkeld wordt.

e. In beginsel Koude-Warmte-Opslag (KWO) toepassen

Koude-Warmte-Opslag is een ingrijpende manier om duurzame energie toe te passen in kleinschalige woningbouwplannen. De markt is voordurend in ontwikkeling als het gaat om duurzaamheid en woningbouw. Nu, acht jaar later, zijn er innovatieve ideeën over duurzaamheid die voldoende alternatieve mogelijkheden bieden om duurzaamheid goed te implementeren, ook in kleinere woningbouwprojecten. Het loslaten van dit kader biedt de markt de mogelijkheid om zelf op een creatieve wijze invulling te geven aan de duurzaamheidswens van de gemeente. Wij blijven voor duurzaamheid pleiten en verplichten partijen daarom gebruik te maken van het GPR systeem om aan te tonen hoe duurzaam de ontwikkeling die zij voorstellen is. De kaderstelling "g. Duurzaam bouwen" blijft daarom ongewijzigd.

f. Doelgroep in beginsel senioren (in relatie tot concept woonservice gebied met mogelijkheid tot afstemming zorgaanbieders):

Op de locatie NVC Dennenkamp hebben wij de intentie acht grondgebonden eengezinswoningen te ontwikkelen. Wij sluiten de doelgroep senioren niet uit voor de koop van deze woningen echter zullen deze woningen niet specifiek voor deze doelgroep ontwikkeld worden. Volgens de Huisvestingsverordening mogen woningen sinds begin 2013 niet meer toegewezen worden aan specifieke leeftijdscategorieën. De woningen zijn dan ook beschikbaar voor alle leeftijdscategorieën. Om wel in te kunnen blijven spelen op veranderende levensomstandigheden van mensen blijft de kaderstelling "h. Levensloop bestendig bouwen" ongewijzigd.

Voorgestelde wijzigingen Kaderstelling SPvE Dennenkamp

Wij stellen voor de volgende kaders als volgt op te nemen, de aanduidingen van de letters hieronder sluiten opnieuw aan op de originele kaderstelling uit 2006 (bijlage 1):

- d. In beginsel 50% sociale sector, 50% vrije sector. Voor de locatie NVC Dennenkamp 100% vrije sector en voor de locatie Munninghofflaan 100% sociale sector;
- e. ~~In beginsel Koude-Warmte-Opslag (KWO) toepassen;~~
- f. ~~Doelgroep in beginsel senioren (in relatie tot concept woonservice gebied met mogelijkheid tot afstemming zorgaanbieders);~~

De overige kaders uit de kaderstelling van 2006 blijven ongewijzigd. Deze treft u in de bijlage aan.

Beoogd effect

Met deze wijziging in de kaderstelling en het plan van aanpak kunnen wij anno 2014 de aanbesteding op een heldere marktconforme wijze opstarten.

Kader

Dit besluit is een wijziging van de vastgestelde Kaderstelling SPvE Dennenkamp van 20 december 2006.

Argumenten

1. Voor de woningbouwlocatie NVC (Neder Veluwe College) Dennenkamp de Kaderstelling SPvE Dennenkamp en Plan van Aanpak van 20 december 2006 gewijzigd vaststellen.

Aangezien de kaders zijn vastgesteld in 2006 en er in acht jaar tijd veel veranderd is in de gebiedsontwikkeling is het verstandig om opnieuw kritisch hiernaar te kijken. Deze voorgestelde wijziging van de kaders moet ervoor zorgen dat de woningbouwlocatie op een transparante wijze aanbesteed wordt.

2. Voor de woningbouwlocatie NVC Dennenkamp afwijken van het rapport "De Dennenkamp, Een landschappelijke bijdrage aan de toekomstvisie van het gebied" geschreven door Ron Pfeiffer uit juni 2009.

De omgeving hecht veel waarde aan de laanstructuur aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie en wil deze graag behouden. De ruimtelijke structuur uit het rapport suggereert dat deze bomen in het park gekapt moeten worden om plaats te maken voor een golvend pad en bomenclusters. Hier is geen draagvlak voor in de omgeving.

Het doorkruisen van de woningbouwlocatie met een wandelpad levert ruimtelijke beperkingen op voor de ontwikkeling van woningen en de wijze waarop deze met de omgeving ontsloten worden. De kansen om het plan succesvol aan te besteden in de huidige markt voor de beoogde grondprijs van € 1.050.000,- nemen sterk af wanneer de woningbouwlocatie op deze wijze wordt aangeboden.

Kanttekeningen

n.v.t.

Draagvlak

Deze voorgestelde wijziging in de Kaderstelling SPvE Dennenkamp en het afwijken van de ruimtelijke structuur uit het rapport "De Dennenkamp" is besproken met het comité Dennenkamp. In bijlage 4 van dit voorstel treft u notulen aan van het gesprek dat met hen hierover gevoerd is. Daarnaast treft u in bijlage 3 de brief aan die het comité gestuurd heeft met betrekking tot het rapport "De Dennenkamp". Zij ondersteunen de voorgestelde wijzigingen.

Aanpak/Uitvoering

Bij een vaststelling van deze gewijzigde kaders voor de locatie NVC Dennenkamp kan het aanbestedingsdocument conform deze kaders vastgesteld worden door het college. Het college geeft vervolgens uitvoering aan de aanbesteding en nodigt daarmee marktpartijen uit om de ontwikkeling van project NVC Dennenkamp op te pakken.

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van de grondexploitatie van woningbouwprojecten NVC Dennenkamp en Munninghofflaan.

Juridische consequenties

n.v.t.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen blijft een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van project NVC Dennenkamp.

Deze eis is verwerkt in het aanbestedingsdocument en wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst met de geselecteerde partij uit de aanbesteding.

Duurzaamheid

Duurzaamheid blijft een belangrijk kader voor de ontwikkeling van project NVC Dennenkamp. In de selectieprocedure voor de aanbesteding wordt hier uitvoerig bij stil gestaan om te komen tot de meest geschikte kandidaat die het terrein gaat ontwikkelen. Zo wordt in het aanbestedingsdocument een minimale GPR waarde aangehouden waar het ontwerp van partijen aan moet voldoen.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden. Daarnaast wordt het besluit apart teruggekoppeld aan het comité Dennenkamp.

Alternatieven

Gaat u niet akkoord met de voorgestelde wijzigingen dan blijven de kaderstelling uit 20 december 2006 en het rapport "De Dennenkamp" uit juni 2009 van kracht. Een ontwikkelende partij zal zich dan moeten beperken tot een ontwikkeling met:

- 50% sociale woningbouw 50% vrije sector woningen;
- Koude Warmte Opslag toepassen;
- Een ruimtelijke indeling conform het rapport "De Dennenkamp" uit juni 2009.

Het gevolg hiervan is dat de locatie onaantrekkelijk wordt om te ontwikkelen en er een plan ontstaat dat niet kan rekenen op draagvlak uit de omgeving.