



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer
132450

- Inboeknummer: 132450
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.
17 december 2014

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
4 november 2014

Onderwerp
**3B4 Masterplan en 3B4 Zuid
kaderwijziging**

Geadviseerd besluit

1. Het in het concept Masterplan 3B4 gestelde kader van maximaal 64-100 woningen bouwen bijbestellen naar maximaal 105;
2. Het nieuwe grondbod van € 550.000,- (€ 25.000,- per kavel) van Giesbers Groep voor de gemeentelijke gronden van project 3B4 Zuid accepteren;
3. De kaderstelling voor project 3B4 Zuid vaststellen en dit meenemen in de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

Samenvatting

Achtergrond 3B4

U hebt op 20 maart 2000 het concept Masterplan 3B4 vastgesteld en daarmee de ontwikkeling van maximaal 64 tot 100 woningen mogelijk gemaakt in het plangebied 3B4 in Renkum.

Vervolgens hebt u, om dit in hoofdlijnen mogelijk te maken, op 12 oktober 2005 het ontwikkelende bestemmingsplan "3b/4 2003" vastgesteld. In dat bestemmingsplan had het gehele gebied een uit te werken woonbestemming. Om het plan uit te kunnen werken in daadwerkelijke bouwplannen was in dat bestemmingsplan een aantal stedenbouwkundige kaders opgenomen zoals:

- Het aantal woningen bedraagt maximaal 64-100;
- De hoogte van de grondgebonden woning bedraagt ten hoogste 10 meter.

Sindsdien zijn diverse woningbouwontwikkelingen gestart in dit gebied. Deze zijn uiteindelijk vooral met vrijstellingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt (art. 19 WRO bevoegdheid college) en slechts in een enkel geval met een bestemmingsplanherziening. In juni 2013 is het beheerbestemmingsplan "Renkum - Heelsum 2013" vastgesteld voor onder andere het gehele gebied van 3B4. In dat bestemmingsplan zijn alle met een vrijstelling

vergunde bouwplannen binnen 3B4 opgenomen en ook de uit te werken bestemmingen geldend voor nog te ontwikkelen bouwlocaties.

Het bestemmingsplan "Renkum – Heelsum 2013" heeft vastgelegd dat er in totaal maximaal 97 woningen gebouwd kunnen worden in het gebied 3B4. Van deze 97 woningen zijn er intussen 51 opgeleverd.

3B4 Zuid

Voor de ontwikkeling van deelgebied 3B4 Zuid aan de Hogenkampseweg in Renkum heeft de gemeente afspraken gemaakt met Giesbers Groep. Op 18 november 2008 heeft het college besloten vrijstelling te verlenen conform artikel 19.2 van de WRO voor 15 grondgebonden woningen in de vrije sector. De vrijstelling is verleend op 5 februari 2009 en verwerkt in het bestemmingsplan Renkum - Heelsum 2013. De met Giesbers Groep in 2006 overeengekomen grondprijs voor dit woningbouwprogramma is € 829.026,-. In bijlage 1 van dit voorstel treft u de bestemmingsplankaart aan voor project 3B4 Zuid.

Sinds 2009 probeert Giesbers Groep deze 15 woningen te verkopen alvorens zij start met de bouw daarvan. Dat is in deze veranderende markt niet gelukt. Om die reden heeft Giesbers Groep aan de gemeente eind 2013 gevraagd of de gemeente bereid is mee te denken over een alternatief woningbouwprogramma voor dit plangebied. Wij hebben hier positief op gereageerd om zo dit langlopende bestaande woningbouwplan weer op gang te krijgen.

Ontwikkelingstraject

Begin 2014 heeft Giesbers Groep een voorstel gedaan om voor deelgebied 3B4 Zuid 22 grondgebonden eengezinswoningen te bouwen in de sociale huursector.

Voor dit nieuwe programma van 22 grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector biedt Giesbers Groep een grondprijs aan van € 550.000,-. Wij hebben deze nieuwe aanbieding laten toetsen bij een onafhankelijke specialist. De conclusie uit deze toets is dat het hier gaat om een reëel bod voor het geplande programma van 22 sociale huurwoningen. Het rapport van deze toets ligt bij de griffie ter inzage.

Daarnaast is gewerkt aan een stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Met deze invulling is zoveel mogelijk rekening gehouden met het al vastgestelde bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013. De bebouwingsstrook is in het nieuwe ontwerp zoveel mogelijk overgenomen. Deze invulling is getoetst en geaccordeerd door alle disciplines. In bijlage 2 van dit voorstel treft u deze stedenbouwkundige uitwerking aan voor dit aangepaste woningbouwprogramma.

Deze stedenbouwkundig uitwerking is vervolgens voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Woon Advies Commissie. Beide commissies zijn positief over het stedenbouwkundig programma en hebben aanvullende suggesties gedaan voor het vervolgtraject. De adviezen van de commissies liggen ter inzage bij de griffie.

3B4 Zuid en 3B4 MFC

In het ontwikkelingstraject is ook specifiek gekeken naar de koppeling met het project 3B4 MFC. Bij de selectie van een bouwkundig architect en een landschapsarchitect voor 3B4 MFC zijn de geplande 15 woningen conform bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013 in hun opdracht meegenomen. De architect voor MFC is om die reden altijd uitgegaan van de strook die langs de Hogenkampseweg bebouwd zou worden. In het ontwerp voor 3B4 MFC is hier dus rekening mee gehouden. Dit was een reden om het nieuwe plan zoveel mogelijk volgens het bestaande bestemmingsplan op te stellen.

De verandering in het woningbouwprogramma levert wat de architect van 3B4 MFC betreft geen nadelige gevolgen op voor de uitwerking van project 3B4 MFC. Wel wordt uitdrukkelijk de opmerking geplaatst dat afstemming met het plan 3B4 Zuid wenselijk is t.a.v. ontsluiting en verkaveling. In bijlage 3 van dit voorstel treft u de aanbevelingen van de architect van 3B4 MFC aan. Wanneer op het terrein van het MFC aanvullende functies worden gerealiseerd (zoals een school), kunnen deze, afhankelijk van de uitwerking en exacte locatie, wel conflicteren met een alternatieve woningbouwindeling. Dit geldt overigens voor alle bestaande en geplande woningen rond de locatie MFC. Afstemming van deze projecten met het project MFC is dus belangrijk. De in het bestemmingsplan vastgestelde 15 vrije sectorwoningen en het programma van de 22 sociale sectorwoningen uit bijlage 2 van dit voorstel conflicteren niet met deze functies.

Beoogd effect

Wanneer u instemt met de voorgestelde beslispunten en de kaderstelling dan ontstaat de basis waarop het stedenbouwkundig plan voor 3B4 Zuid geoptimaliseerd kan worden in samenwerking met 3B4 MFC. Daarbij ontstaat ook duidelijkheid richting partijen (Giesbers Groep en Vivare) dat het woningbouwprogramma (meer woningen in de sociale huursector) door de gemeente ondersteund wordt.

Het resultaat van dit ontwerp traject is het woningbouwplan zoals u dat aantreft in bijlage 2 en een alternatief woningbouwplan dat is afgestemd met 3B4 MFC. Een van deze twee plannen wordt dan aan u ter vaststelling voorgelegd. Beide plannen zullen in ieder geval uitgaan van sociale woningbouw, maximaal 22 woningen en een grondprijs van € 25.000,- per kavel.

Kader

Gemeentelijk beleid

De regionale woningbouwplanning bevat een lijst met projecten die voor 2020 gerealiseerd moeten zijn. Deze planning is omgezet naar een zogenaamde "stoplichtenmodel" (Nota Wonen). In dit nieuwe model is project 3B4 Zuid met het aangepaste woningbouwprogramma opgenomen en afgestemd op regionaal niveau.

In de Nota Wonen is aangegeven dat het behoud van voldoende sociale huurwoningen belangrijk is voor de gemeente. Gemeente en corporatie(s) hebben een eerste

verantwoordelijkheid in het realiseren van voldoende betaalbare huisvesting voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Door de hoge prijzen van koopwoningen in de gemeente Renkum, is de doelgroep van lage en middeninkomens aangewezen op het sociale en middel dure huur- en koopsegment in de gemeente. De vraag naar sociale huurwoningen in de markt neemt naar verwachting toe in de periode 2011-2030. Dit blijkt ook uit cijfers van de ABF research in opdracht van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Dit voorstel is conform de afspraken die vastgesteld zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek project management RO-projecten 2012.

Voor het gebied 3B4 geldt het door u vastgestelde "concept Masterplan 3B4". In dit masterplan is onder andere aangegeven dat maximaal 64 – 100 woningen gebouwd mogen worden. Dit document blijft richting geven aan de ontwikkelingen binnen 3B4 en de ruimtelijke uitwerking van 3B4 Zuid sluit hier op aan.

Vast te stellen ruimtelijke kaders project 3B4 Zuid

Hieronder worden de kaders voor project 3B4 Zuid aan u voorgelegd:

1. Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet een optimalisatieslag gemaakt worden waarin de aansluiting/ koppeling tussen de plannen 3B4 Zuid en 3B4 MFC nader uitgewerkt wordt.
2. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders voor wonen en bouwen zijn van toepassing.
3. 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.
4. De gemeentelijke gronden worden aangekocht voor € 25.000,- per kavel (22 x € 25.000,- = € 550.000,-).
5. Maximaal aantal woningen 22;
De architect geeft in de brief aan dat mogelijk meer dan 22 woningen gepland kunnen worden op de gronden grenzend aan 3B4 MFC. Het aangeven van de grens van maximaal 22 woningen in dit besluit moet omwonenden enige zekerheid bieden dat de kaders niet verder overschreden worden.
6. Maximale goothoogte van 6 meter;
7. Maximale nokhoogte van 10,5 meter;
Enkele jaren geleden zijn minimale bouwhoogtes van bouwlagen in het Bouwbesluit verhoogd naar 2,6 meter. Hierdoor worden nieuwe woningen ook iets hoger dan de in het voorheen

geldende bestemmingsplan "3b/4 2003" opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter. Tezamen met een hellend dak komt de nok (bouwhoogte) dan net boven de 10 meter uit.

8. Woningbouwprogramma van sociale woningen in het lagere huursegment;
9. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR berekening, het actuele verplichte cijfer opnemen in de samenwerkingsovereenkomst;

Argumenten

1. Het in het concept Masterplan 3B4 gestelde kader van maximaal 64-100 woningen bouwen bijbestellen naar maximaal 105;

De toevoeging van zeven woningen aan het project 3B4 Zuid zorgt voor een mogelijke overschrijding met vijf woningen op de maximaal toegestane 100. Om dit project te kunnen ontwikkelen in deze markt zal de gemeente de overschrijding van de maximaal toegestane 100 woningen moeten accepteren of in een ander deelgebied van 3B4 vijf woningen moeten schrappen. Onduidelijk is hoe de overige projecten binnen 3B4 zich zullen ontwikkelen in deze nieuwe markt. Daarom pleiten wij voor een overschrijding in plaats van het schrappen van vijf woningen in een ander gebied. Deze overschrijding biedt de gemeente de kans om de ontwikkeling van dit project binnen 3B4 weer op te starten.

2. Het nieuwe grondbod van € 550.000,- (€ 25.000,- per kavel) van Giesbers Groep voor de gemeentelijke gronden van project 3B4 Zuid accepteren.

Uit onafhankelijk onderzoek is gebleken dat dit een realistisch en goed bod is voor de beoogde ontwikkeling op het terrein. Het rapport ligt ter inzage bij de griffie. Door het bod en het woningbouwprogramma te accepteren wordt dit project vlot getrokken en zal dit deelgebied ontwikkeld worden conform de doelstelling 2A uit de begroting.

3. De kaderstelling voor project 3B4 Zuid vaststellen en dit meenemen in de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan

Met deze kaderstelling geeft u aan dat u de programmawijziging voor de woningbouw (sociale huurwoningen, maximaal 22 voor € 25.000,- per kavel, enz.) ondersteunt. Partijen kunnen dan het stedenbouwkundig plan optimaliseren aan de hand van deze kaders.

In samenhang met de plannen voor 3B4 MFC zal dit plan geoptimaliseerd worden. Het resultaat hiervan wordt aan u ter vaststelling voorgelegd.

Kanttekeningen

n.v.t.

Draagvlak

Het nieuwe woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan (bijlage 2) is op 23 september besproken met de voormalige Klankbordgroep. Zij heeft aangegeven dat

zij het een goed plan vindt, maar dat zij grote moeite heeft met twee uitgangspunten die het plan mogelijk maken namelijk:

1. De overschrijding van het maximale aantal woningen;
2. Het bouwen in de sociale sector op deze plek.

Dit zijn wat de klankbordleden betreft harde afspraken. Er zouden tussen de 64 en de 100 woningen gebouwd worden in het gebied en 50% hiervan zou gebouwd worden in de vrije sector. De notulen van deze bespreking ligt ter inzage bij de griffie.

Het door Giesbers Groep voorgestelde nieuwe woningbouwprogramma is tijdens een bewonersavond op 2 oktober 2014 voorgelegd aan de omgeving. De aanwezige bewoners sluiten zich aan bij de standpunten van de voormalige Klankbordgroep. Daarbij vragen zij zich af of er afstemming gezocht is met het daarnaast liggende plan 3B4 MFC.

De notulen van de bewonersavond liggen ter inzage bij de griffie.

Aanpak/Uitvoering

Als u instemt met de genoemde beslispunten dan kan gewerkt worden aan de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan samen met 3B4 MFC.

Het instemmen met de genoemde beslispunten geeft Giesbers Groep en Vivare voldoende zekerheid om hun besluitvormingstrajecten voor het aangepaste plan op te starten. Daarnaast zullen zij samen met de gemeente een begin maken aan de afspraken die gemaakt moeten worden voor de ontwikkeling van het plan.

Na het ontwerptraject van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan voor 3B4 Zuid samen met 3B4 MFC zijn twee stedenbouwkundige plannen uitgewerkt voor 3B4 Zuid. Het stedenbouwkundig plan uit bijlage 2 en het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan. Voordat verder gewerkt wordt aan een bestemmingsplan zal een van deze twee woningbouwplannen aan u ter vaststelling voorgelegd worden. Beide plannen zullen in ieder geval uitgaan van sociale woningbouw, maximaal 22 woningen en een grondprijs van € 25.000,- per kavel.

Financiële consequenties

Het accepteren van het grondbod van Giesbers Groep betekent een afwaardering van gemeentelijke inkomsten voor dit deel van 3B4 van € 829.026,- naar € 550.000,-. De gemeente ontvangt dan € 279.026,- minder voor de verkoop van gronden voor project 3B4 Zuid.

Het vergroten van de maximale hoeveelheid woningen voor project 3B4 van 100 naar 105 zorgt ervoor dat de gemeente vooralsnog de overige projecten binnen 3B4 niet financieel hoeft af te waarderen.

Daarnaast komen de planontwikkelingskosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet ten laste van de grondexploitatie. Deze kosten worden geraamd en apart in rekening gebracht bij Giesbers Groep.

Dit deelplan is opgenomen als risico in de begroting van 2015 en maakt onderdeel uit van de totale risico van 3.4 miljoen euro (blz. 139 Begroting 2015). De afwaardering van de gemeentelijke inkomsten van € 279.026,- kan opgevangen worden uit de weerstandscapaciteit van 4.3 miljoen euro (blz. 65 Begroting 2015). De financiële afwaardering heeft daarom geen effect op de begroting 2015.

Juridische consequenties

Aangezien het nieuwe voorstel van Giesbers Groep behoorlijk afwijkt van de oorspronkelijk gemaakte afspraken zal een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld worden. Deze overeenkomst is nodig aangezien voor dit voorstel van Giesbers Groep een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

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 het coalitieakkoord wordt op bladzijde 8 specifiek stil gestaan bij het stimuleren van bedrijven en instellingen tot energiebesparing en het opwekken van duurzame energie.

In de kaderstelling uit dit voorstel wordt ook ingegaan op duurzaamheid. Deze eis wordt conform de kaderstelling en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Wij verwachten van Giesbers Groep voor deze ontwikkeling een hoge inzet op de ontwikkeling van duurzame woningen.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Alternatieven

1. In plaats van te accepteren dat het totaal aantal van 100 woningen wordt overschreden kunt u ervoor kiezen om dit aantal vast te houden. Dan kunt u ervoor kiezen om in een ander projectgebied binnen 3B4 woningen niet te ontwikkelen. Op deze wijze kan alsnog het kader van maximaal 100 woningen gehandhaafd worden. Dit

betekent echter wel dat de gemeente de beoogde inkomsten daar waar woningen geschraapt worden niet ontvangt.

2. U kunt ervoor kiezen om niet in te gaan op het grondbod en nieuwe woningbouwprogramma van Giesbers Groep en het woningbouwprogramma van 15 woningen in de vrije sector te laten bestaan. Voorlopig zal dan niet gebouwd worden op de gemeentelijke gronden van project 3B4 Zuid. Giesbers Groep behoudt haar bouwrechten en de gemeente blijft dan de jaarlijkse rente over de grond betalen.
3. U kunt ervoor kiezen om wel in te gaan op het grondbod maar niet op de toevoeging van het aantal woningen. Dat zou bijvoorbeeld in kunnen houden dat Giesbers Groep 15 sociale huurwoningen mag bouwen in plaats van 22. De consequentie hiervan is dat er 7 kavels minder gebouwd worden en de gemeente niet € 279.026,- minder inkomsten heeft maar € 454.026,- ten opzichte van het bestaande programma van 15 vrije sectorwoningen (€ 25.000,- per kavel).