



## Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling  
ROM

Nummer

- Inboeknummer: 133293
- Paragraaf begroting: 2
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.  
28 januari 2015

Portefeuillehouder  
J. Verstand

Datum  
26 november 2014

Onderwerp  
**Verkavelingsplan + ruimtelijke  
kaders project Hogenkampseweg**

### Geadviseerd besluit

1. De ruimtelijke kaders voor project Hogenkampseweg vaststellen.
2. Bijgevoegd rapport "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" vaststellen.

### Samenvatting

#### **Aanleiding**

Het project Hogenkampseweg is een initiatief van Vivare en omvat vervangende nieuwbouw van 38 eengezinswoningen in de sociale huursector, die in eigendom zijn van Stichting Vivare ten behoeve van circa 45 nieuw te bouwen eengezinswoningen in de sociale huursector. De huidige woningen zijn in Renkum gelegen aan de Hogenkampseweg, Reijmerweg, St. Josephweg en de Meester van Damweg. De woningen zijn technisch in slechte staat. Vivare heeft daarom onderzocht wat zij met de woningen wil en kan. Een haalbaarheidsstudie heeft uitgewezen dat sloop/ nieuwbouw de beste optie is.

#### **Ontwikkelingstraject**

In juni 2014 is het projectplan vastgesteld door het college. Vervolgens heeft de intentieovereenkomst twee weken bij u ter inzage gelegen. Na het verwerken van uw opmerkingen en beantwoording van uw vragen is in augustus 2014 de intentie overeenkomst ondertekend door partijen. In deze overeenkomst is onder andere afgesproken dat een stedenbouwkundig plan ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Conform het projectplan en de intentieovereenkomst is gewerkt aan een stedenbouwkundige invulling van het perceel van Vivare. Bij het opstellen van het plan is gekozen om de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk intact te laten en efficiënter in te richten. Deze stedenbouwkundige invulling is getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

Het "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" inclusief een paragraaf over de beeldkwaliteit is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Woon Advies Commissie.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft bij de eerste beoordeling op 18 augustus 2014 een aantal opmerkingen meegegeven aan Vivare en de landschapsarchitect. Deze opmerkingen zijn verwerkt en opnieuw gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 6 oktober 2014 waarna de commissie haar goedkeuring aan het plan gegeven heeft.

De Woon Advies Commissie geeft alleen enkele verbeterpunten aan voor het plan die niet direct invloed hebben op de stedenbouwkundige indeling. Deze worden meegenomen in het vervolgtraject. Alleen het advies met betrekking tot de beukmaat van de woningen heeft consequenties voor de stedenbouwkundige indeling (zie kanttekeningen).

De adviezen van de commissies liggen ter inzage. In bijgaand document "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" treft u de stedenbouwkundige uitwerking van het project aan. Dit is de versie die een stempel draagt van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 6 oktober 2014.

## Beoogd effect

Door het "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" 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 Vivare.

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

Door de ruimtelijke 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 ontwerp bestemmingsplan.

## Kader

### **Gemeentelijke 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 het project Hogenkampseweg opgenomen en daarmee 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.

Daarnaast staat in de Nota Wonen dat de nadruk ligt bij herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Deze opdracht ligt in het aanpassen van de kwaliteit van de bestaande voorraad, zoals het verbeteren van de duurzaamheid en de aanpasbaarheid van woningen.

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

### **Vast te stellen ruimtelijke kaders project Hogenkampseweg**

Hieronder worden de kaders voor het project Hogenkampseweg 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 kosten voor de ambtelijke uren van dit project worden vergoed door Vivare. Overige financiële afspraken over bijvoorbeeld de gezamenlijke aanleg van het openbaar gebied worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
4. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan.
5. Maximaal aantal woningen 45;
6. Maximale goothoogte van 6 meter;
7. Maximale nokhoogte van 10,5 meter;
8. Woningbouwprogramma van sociale huurwoningen;
9. Duurzaam bouwen en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale gemiddelde score van 7,0 heeft.

### **Argumenten**

1. De ruimtelijke kaders voor project Hogenkampseweg 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 uit dit project aan op de Nota Wonen.

2. Bijgevoegd rapport "Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum" vaststellen. Deze stedenbouwkundige opzet inclusief de paragraaf over de beeldkwaliteit past bij de locatie, draagt bij aan de doelstellingen van de Nota wonen en is goed bij de bewoners en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen. Daarbij is het verkavelingsplan getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeente.

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.

## Kanttelingen

Het advies van de Woon Advies Commissie met betrekking tot de beukmaat (breedte) van de woningen heeft invloed op het stedenbouwkundig plan. Zo adviseren zij een beukmaat van 5,70 meter in plaats van 5,40 meter in verband met de levensloopbestendigheid en indelingsmogelijkheden van de woningen.

Het belangrijkste argument om af te wijken van de beukmaat van 5,70 meter (afkomstig uit het Standaard programma van eisen van Vivare 2010) is dat Vivare woningen wil aanbieden voor een betaalbare huurprijs van € 596,- i.p.v. € 699,- per maand (prijspeil 1 januari 2014). Met andere woorden, niet de woning maar de doelgroep (mensen met geringe inkomens) zijn leidend in de keuze voor onder andere de beukmaat.

Vivare constateert nu juist een behoefte aan woningen met een lagere huurprijs in Renkum en andere kernen. Bovendien komt de in dit project gekozen huurprijs van € 596,- beter tegemoet aan het huurniveau van de bewoners die op deze locatie nu wonen (en wellicht terug willen komen).

Vivare geeft aan dat zij, ook met een beukmaat van 5,40 meter, kunnen voldoen aan de ambities van de gemeente op het gebied van levensloopbestendig bouwen en zij garanderen een goede indeling van de woning.

## Draagvlak

De bewoners van de 38 woningen zijn tijdens een informatiebijeenkomst op 8 april 2014 door Vivare op de hoogte gebracht over het voornemen om de woningen te slopen. Al langere tijd wisten zij dat een keuze gemaakt ging worden tussen sloop/ nieuwbouw of renovatie. De vele vragen die nieuws als deze met zich meebrengt zijn tijdens de bijeenkomst behandeld. Daarnaast heeft Vivare persoonlijke gesprekken gevoerd met de bewoners om hun individuele situaties in beeld te brengen en hen daarbij te begeleiden.

Na de bijeenkomst op 8 april 2014 waarin bewoners geïnformeerd zijn over het voornemen van Vivare is een tweede bijeenkomst georganiseerd op 8 juli 2014. Tijdens deze bijeenkomst is het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd.

Bewoners van het plangebied kregen de gelegenheid om hierop te reageren. De aanwezigen hebben overwegend positief gereageerd op het plan.

Op 4 december 2014 is een bijeenkomst voor omwonenden en bewoners gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het definitief stedenbouwkundig plan (Verkavelingsplan Hogenkampseweg Renkum) gepresenteerd. Omwonenden en bewoners van het plangebied kregen de gelegenheid om hierop te reageren.

De notulen en presentaties van de drie informatieavonden liggen ter inzage.

## Aanpak/Uitvoering

Als u beslist dat woningbouw mogelijk is op het perceel van Vivare rekening houdend met de kaderstelling dan kan gewerkt worden aan de voorbereidingen voor het in gang zetten van een ontwerp bestemmingsplan.

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

Vervolgens werken wij aan een 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 Vivare en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst. Dit houdt in dat het project budget neutraal is.

## Juridische consequenties

Bij het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

## 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 ruimtelijke kaders uit dit voorstel wordt hier ook op ingegaan. Deze eis wordt conform de ruimtelijke kaders en gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

pagina 6 van 6

## Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

## Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

## Alternatieven

U kunt ervoor kiezen op dit plan niet vast te stellen. Vivare kan dan niet de kwaliteitsverbetering in haar woningvoorraad voor het lagere huursegment in deze omgeving realiseren.