



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk  
134643

Raad d.d.  
25-03-2015

Paragraaf begroting  
2

Portefeuillehouder  
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller  
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum  
30 januari 2015

Onderwerp  
**Nieuwbouw woningen voormalig  
politiebureau Doorwerth**

### Geadviseerd besluit

Instemmen met het stedenbouwkundige plan voor het woningbouwproject op de locatie van het voormalig Politiebureau in Doorwerth

### Toelichting op beslispunten

Eind 2014 heeft de politie definitief het pand aan de Van der Molenallee in Doorwerth verlaten. Dit wetende heeft de eigenaar van het pand, Rejoko Beheer BV, gezocht naar mogelijkheden om het pand een nieuwe functie dan wel invulling te geven. De functie 'kantoor' is op deze locatie niet wenselijk (er is geen vraag meer) en van daaruit is gezocht naar een invulling vanuit het Doorwerthse zelf. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met onder anderen een aantal zorgverleners maar dit heeft niet geleid tot concrete afspraken. Vervolgens is gekeken naar de transformatie van kantoor naar wonen, in dit geval appartementen, maar is gesteld dat in Doorwerth een overcapaciteit aan appartementen aanwezig is. Hergebruik van het pand is daarmee geen optie. Rejoko Beheer BV heeft ons vervolgens verzocht of wij bereid zijn mee te werken aan de realisatie van circa 10 woningen op de locatie van het voormalige politiebureau.

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

Om te komen tot een bestemmingsplanwijziging wordt gewerkt via de methodiek projectmanagement 2012. Hierbij moet een aantal stappen gezet worden en besluitvorming plaatsvinden voordat daadwerkelijk het besluit tot de start van een procedure voor een wijziging van het bestemmingsplan genomen kan worden.

## *Intentieovereenkomst*

De concept intentie overeenkomst heeft twee weken voor u ter inzage gelegen (van 25 november tot en met 8 december 2014). Op 5 januari 2015 hebben wij de intentieovereenkomst vastgesteld en is de intentieovereenkomst ondertekend door partijen.

## *Stedenbouwkundig plan*

In lijn van de overeenkomst is een stedenbouwkundige plan voor de locatie opgesteld. Deze stedenbouwkundige invulling is qua categorisering van de woningen gebaseerd op de Nota Wonen waarbij gesteld is dat er een behoefte vraag in Doorwerth is naar woningen in het middensegment.

Op 15 januari 2015 is een preadvies van de Woonadviescommissie ontvangen. Zij geeft aan dat met name de levensloopbestendigheid van de woningen verder uitgewerkt moet worden. Op 23 januari 2015 is het advies vooroverleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen. Zij geeft daarbij een positieve beoordeling op het plan. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht voor een blijvend groene uitstraling van de tuinen (door de ligging op de parkeergarage) en een meer open uitstraling van de westgevel. De opmerkingen van zowel de commissie ruimtelijke kwaliteit als de woonadviescommissie worden, na instemming op het stedenbouwkundig plan, meegenomen in de verdere uitwerking van de (bouw)plannen. Het stedenbouwkundig plan is eveneens getoetst en geaccordeerd door alle relevante ruimtelijke disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

## **Beoogd effect**

Door in te stemmen met het stedenbouwkundig plan ontstaat de basis waarop het bestemmingsplan aangepast kan worden. U stemt dan in met de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van initiatiefnemer. Wij starten dan met de voorbereidingen voor het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure.

## **Kader**

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.

Het plan is nog niet besproken in het kader van de regionale woningbouwplanning. Gezien de beperkte omvang en de omzetting van kantoor naar wonen ligt het in de lijn van verwachting dat het plan als "groen" opgenomen zal worden in het nu gehanteerde stoplichtenmodel. Dit stoplichtenmodel vervangt de eerder gehanteerde regionale woningbouwplanning.

Besluitvorming over het stedenbouwkundig plan is conform de afspraken die gemaakt zijn over de uitvoering van projecten in de Methodiek project management RO-projecten 2012.

## *Onderwerp*

*Datum*

30 januari 2015

*Kenmerk*

134643

*Pagina*

2 van 4

## Argumenten

Procedureel biedt deze instemming u de mogelijkheid om op een eerder moment dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan invloed uit te oefenen op het (stedenbouwkundig) plan dat de basis vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast geeft het woningbouwprogramma zoals uitgewerkt op deze locatie aan de vraag uit de Nota Wonen voor meer woningen in het middensegment in Doorwerth.

## Kanttekeningen

De naastgelegen brandweer maakt gebruik van de inrit van het politiebureau aan de Berkenlaan, niet voor het uitrukken van de brandweerwagens maar voor de voertuigen die voor onderhoud op locatie komen. Door de woningbouw is dit in de toekomst niet meer mogelijk. Er blijven voldoende mogelijkheden om de achterzijde van de brandweerkazerne te bereiken, namelijk via de Van der Molenallee of via de Patrijzenlaan.

## Draagvlak

Op 8 januari 2015 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Er werd door omwonenden, behoudens een enkele opmerking over het effectieve toekomstige gebruik van de parkeergarage, positief op het plan gereageerd.

Op verzoek van de brandweer is met hen apart gesproken over de plannen. Bij een verdere uitwerking van het woningbouwplan zal opnieuw met de brandweer gesproken worden om ruimtelijk een en ander goed op elkaar af te stemmen.

## Aanpak/Uitvoering

Als u beslist dat woningbouw mogelijk is op het perceel van initiatiefnemer, rekening houdend met de kaderstelling, dan wordt in lijn met de methodiek projectmanagement een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze wordt twee weken voor u ter inzage gelegd en na vaststelling door het college ondertekend.

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.

Voor dit project is door de Provincie Gelderland vanuit de regeling "Impulsplan Wonen", € 200.000,- subsidie verstrekt aan Rejoko Beheer BV. Deze regeling is bedoeld om woningbouwprojecten die het financieel (net) niet halen toch van de grond te krijgen. Belangrijke voorwaarde voor het daadwerkelijk kunnen inzetten van het geld voor dit project is dat het project voor 1 oktober 2017 gerealiseerd moet zijn. Binnen deze regeling dient de gemeente aanvrager van de subsidie te zijn maar is de subsidie direct gekoppeld aan het onderliggende project en daarmee ook de initiatiefnemer van het project.

## Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

## Financiële consequenties

*Onderwerp*

*Datum*

30 januari 2015

*Kenmerk*

134643

*Pagina*

3 van 4

De planontwikkelingskosten komen ten laste van Rejoko Beheer BV en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst.

## Juridische consequenties

Indien u instemt met kaders wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

## WMO-aspecten

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

## Duurzaamheid

Duurzaamheid en de toetsing daarvan middels de GPR methodiek wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

Niet akkoord gaan met deze planontwikkeling waardoor het pand leeg blijft staan.

*Onderwerp*

*Datum*

30 januari 2015

*Kenmerk*

134643

*Pagina*

4 van 4