



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135243

Raad d.d.
29-04-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum
6 maart 2015

Onderwerp
Stedenbouwkundig plan appartementen voor kort verblijf op het perceel gelegen op de hoek Utrechtseweg – Veritasweg te Oosterbeek

Geadviseerd besluit

Vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor de realisatie van appartementen voor kort verblijf op het perceel gelegen op de hoek Utrechtseweg – Veritasweg te Oosterbeek

Toelichting op beslispunten

Het perceel gelegen op de hoek van de Utrechtseweg – Veritasweg te Oosterbeek, ook bekend onder de naam locatie Veritasweg, kent een lange en bewogen historie. De Vleugels van Licht is een van de plannen die ooit voor deze locatie bedacht is maar die door financiële problemen bij de ontwikkelaar niet doorgedaan is.

Omdat de locatie mede bepalend is voor de entree van Oosterbeek komende vanaf Arnhem, is in 2009 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gelegd op het naastgelegen perceel van familie Corton. De gedachte hierachter was dat met een totale ontwikkeling, dus met ook nieuwbouw op de locatie van de familie Corton, de beste beeldkwaliteit gerealiseerd zou kunnen worden. In de periode dat de WVG gevestigd was (tot mei 2012) is met diverse partijen gesproken maar haakten deze partijen af. De redenen daarvoor kwamen vooral voort uit de crisis in de woningmarkt en de daaruit volgende beperkte financieringsmogelijkheden. Daarnaast was de familie Corton op dat moment nog niet zover dat zij tot verkoop over wilde gaan. Deze zaken bij elkaar opgeteld zijn de reden geweest dat in 2012 afgezien is van verlenging van de WVG.

In 2013 kwam Rijnborg Advies bv met het verzoek of wij bereid zouden zijn om mee te werken aan een plan voor circa 12 short stay appartementen, onder de naam Dudok Studio Village, op de locatie Veritasweg. Met short stay wordt bedoeld een verblijfsduur variërende tussen 1 nacht en circa 10 maanden. De appartementen hebben in tegenstelling tot een hotel per appartement een eigen keuken en hebben een gezamenlijk ruimte ter beschikking waarin onder andere een wasmachine en droger staan. Er worden echter wel hotelfaciliteiten verleend zoals het schoonmaken van het appartement en het verschonen van bed- en badlinnen.

Het concept zoals voorzien door de initiatiefnemer is binnen de gemeente nog niet voorhanden en vormt daarmee een positieve aanvulling op het aanbod van verblijfsaccommodaties. Vanuit het Regionaal Bureau voor Toerisme wordt positief gereageerd op deze ontwikkeling. Kansen zitten daarbij niet alleen in toerisme vanuit de diverse Airborne activiteiten maar vooral ook bij de aanwezigheid van een aantal grotere werkgevers (zoals bijvoorbeeld Tennet en HAN) in de regio. Deze hebben regelmatig buitenlandse werknemers over de vloer waarvoor ook geschikte woonruimte gezocht wordt. Daarnaast kan deze accommodatie ook gebruikt worden voor de huisvesting van sporters vanuit Papendal.

Het bestemmingsplan staat de voorgestelde ontwikkeling van Rijnborg Advies bv niet toe. Voor het uitvoeren van het project zal de procedure voor een bestemmingsplanwijziging 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 22 januari 2014 tot 6 februari 2014). Op 25 februari 2014 is 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. Aangezien het gaat om appartementen voor kort verblijf is de nota Wonen niet van toepassing. Dit neemt echter niet weg dat bij de verdere uitwerking van de plannen de WAC het ontwerp onder andere zal toetsen op levensloopbestendigheid. Dit om de toekomstwaarde van het gebouw te vergroten.



Aanzicht vanaf de Utrechtseweg

Op 5 december 2014 is het advies vooroverleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontvangen. Zij spreekt zich daarbij positief uit over de aansluiting van het ontwerp op de aanwezige villabebouwing aan de Utrechtseweg. Wel vraagt zij bij de verdere uitwerking aandacht te geven aan de materialisering van de tuinmuur aan de zijde van de Veritasweg. De opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden, na instemming op het stedenbouwkundig plan, meegenomen in de verdere uitwerking van de (bouw)plannen.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan appartementen voor kort verblijf Utrechtseweg 169

Datum

6 maart 2015

Kenmerk

135243

Pagina

2 van 4

Beoogd effect

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt de basis voor de samenwerkingsovereenkomst en vervolgens ook het bestemmingsplan gelegd.

Kader

In de economische visie (2011) wordt gesteld dat de kwaliteitseisen van consumenten steeds hoger worden en dat de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod niet navenant is mee gegroeid. Dit geldt ook voor het aanbod van verblijfsaccommodaties in de gemeente. Om te zorgen voor een robuuste toeristisch-recreatieve sector moet in de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod worden geïnvesteerd. Met de in dit voorstel beschreven ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan deze sector door de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende verblijfsaccommodatie.

Argumenten

Een belangrijke voorwaarde voor een ontwikkeling op deze locatie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een goede beeldkwaliteit van de Utrechtseweg. Dit zeker gezien de ligging van de locatie nabij de oostelijke entree van Oosterbeek. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het ook zijn streven is om een pand neer te zetten dat deze bijdrage levert. Met de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan wordt de beeldkwaliteit van de Utrechtseweg positief beïnvloed.

Kanttekeningen

In januari 2014 is door de familie Corton contact gezocht met de gemeente. Daarbij heeft zij gevraagd of de gemeente bereid zou zijn haar woning te kopen, aangezien ze zelf op zoek wil gaan naar iets anders. Daarop is aangegeven dat de gemeente hebben daarop aangegeven dat wij niet tot aankoop over zullen gaan. Een dergelijke aankoop levert in de huidige markt een te groot risico voor de gemeente. In de loop van het jaar heeft de familie Corton kenbaar gemaakt dat een ontwikkeling zoals nu voorzien door Rijnborg Advies bv een negatief effect heeft op de waarde van haar huis. Daarnaast zou een ontwikkeling van zowel het perceel van Corton als ook het gemeentelijk perceel kunnen leiden tot een betere beeldkwaliteit. Dit laatste wordt door ons niet ontkend. Het is echter zo dat de aankoop van de woning van de familie Corton een zware financiële belasting legt op een totaal ontwikkeling en daardoor in de huidige tijd niet realistisch is. Er is door de initiatiefnemer gesproken met de familie Corton, maar de initiatiefnemer heeft aangegeven dat een planontwikkeling inclusief de woning van de familie Corton financieel niet haalbaar is. Om de woning van de familie Corton in haar waarde te laten is in de uitwerking van het voorliggend stedenbouwkundig plan de nieuwbouw niet direct aan de Utrechtseweg geplaatst. Door het creëren van een "voortuin" komt de nieuwbouw wat meer op het perceel te staan waardoor het zicht op het pand van de familie Corton behouden blijft. Met het creëren van genoemde ruimte wordt eveneens aangesloten op de verspringende rooilijnen aan de Utrechtseweg zoals ook aangegeven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Draagvlak

Op 13 november 2014 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Er werd door omwonenden, met uitzondering van de directe burens, overwegend positief op het plan gereageerd. Ondanks dat aanwezigen begrepen dat voor een ontwikkeling op de locatie de meerstammige eik gekapt zou moeten worden, werd dit door een aantal aanwezigen wel als minpunt gezien. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de kap

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan appartementen voor kort verblijf Utrechtseweg 169

Datum

6 maart 2015

Kenmerk

135243

Pagina

3 van 4

onvermijdelijk is maar dat er gezorgd wordt voor een herplant op de hoek Veritasweg – Utrechtseweg. Deze herplant zal een positieve bijdrage leveren aan de hoofdgroenstructuur van de Utrechtseweg. Daarnaast wordt waar mogelijk het hout van de eik in het (bouw)plan verwerkt.

Aanpak/Uitvoering

Als u instemt met het stedenbouwkundig ontwerp 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 ontwerpbestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u raad voorgelegd.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van Rijnborg Advies BV en worden geborgd in de samenwerkingsovereenkomst. De grond is eigendom van de gemeente en wordt verkocht aan Rijnborgh Advies BV voor een, voor deze ontwikkeling marktconform, bedrag van € 280.000,-. De afspraken waaronder deze verkoop plaats zal vinden worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het moment van afname maakt onderdeel uit van deze afspraken. Op deze grond zit nog een boekwaarde. Deze zal bij een levering van bijvoorbeeld eind 2016, circa € 240.000,- bedragen. Hiermee wordt dan op dat moment een positieve opbrengst van € 40.000,- gerealiseerd.

Juridische consequenties

Indien u instemt met het stedenbouwkundig plan wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst wordt onder andere ook het risico op planschade bij de initiatiefnemer neergelegd.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. Ondanks dat we hier te maken hebben met kort verblijf zal het voldoen hieraan de toekomstwaarde van het gebouw vergroten. De WAC zal bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken worden om hier zo veel als mogelijk uitwerking aan te geven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt voor zover van toepassing op een short stay verblijfsaccommodatie nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Indien u niet instemt met de beoogde ontwikkeling kan afgewacht worden of nieuwe initiatieven zich aandienen.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan appartementen voor kort verblijf Utrechtseweg 169

Datum

6 maart 2015

Kenmerk

135243

Pagina

4 van 4