



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer
12

Kenmerk
155246

Raad d.d.
27-09-2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder
D. (Danielle) van Bentem

Steller
F. (Frits) van Drie

Datum
20-07-2023

Onderwerp
Kaderstelling Scholenstrip Bram
Streeflandweg

Geadviseerd besluit

1. Het document 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' (bijlage 1) vast te stellen.
2. Aanvullend op dit document de zoals in dit raadsvoorstel opgenomen ruimtelijke kaders en overige (beleids)kaders vast te stellen.
3. Kennis te nemen van het doorlopen participatieproces (bijlagen 2: Participatieaanpak en bijlagen 3.1-3.7: verslaglegging participatie).
4. Kennis te nemen van de voorgenomen wijze van 'in de markt zetten' (Tender).

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

De gemeente Renkum is eigenaar van de locatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' en heeft het voornemen om op deze locatie een woningbouwlocatie te ontwikkelen. In het voorjaar van 2022 heeft u kennis kunnen nemen van het projectplan en is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om deze ontwikkeling op te pakken. Van belang is dat deze ontwikkeling voldoet aan de ambities van de gemeente Renkum en dat ook de directe omgeving in een goede participatie betrokken wordt bij de ontwikkeling van deze locatie.

Na het doorlopen van een intensief participatietraject is in samenwerking met de omgeving het bijgevoegde document 'Stedenbouwkundige kader Scholenstrip Bram Streeflandweg' tot stand gekomen, waarin met name de stedenbouwkundige randvoorwaarden en principes zijn beschreven. Tevens is dit kaderdocument intern met de disciplines besproken en zijn de aanvullende randvoorwaarden op basis van het vigerende beleid geformuleerd.

Dit kaderdocument vormt één van de uitgangspunten die bij de tender van de locatie wordt meegegeven aan de ontwikkelende partijen. Op basis van dit kaderdocument worden partijen uitgedaagd om voor deze locatie een plan te maken wat past binnen de kaders zoals deze in samenwerking met de omgeving zijn geformuleerd. Op dit moment is het niet mogelijk om een concreet stedenbouwkundig plan voor te leggen, maar kunnen de kaders voor dit stedenbouwkundige plan worden vastgesteld.

Plangebied - bestaande situatie

De locatie 'Scholenstrip Bram Streeflandweg' bestaat uit de voormalige locatie van de scholen Vita Vera, Jac. P. Thijsse en de daarbij behorende gymzaal inclusief het naastgelegen trapveld. De projectlocatie bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- Renkum B3871, oppervlakte ca. 3.470 m²
- Renkum B3429, oppervlakte ca. 1.845 m²
- Renkum B2310, oppervlakte ca. 2.410 m²
- Renkum B3872 (gedeeltelijk)
- Renkum B3567 (gedeeltelijk)

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.0 ha, waarvan ongeveer 6.500 m² in aanmerking komt voor woningbouw. Het overige gedeelte van het plangebied dat voornamelijk bestaat uit het aanwezige groen, inclusief de kuil en wordt bij de ontwikkeling zorgvuldig meegenomen, waarbij uiteindelijk gestreefd wordt naar gebied waarin de bestaande biodiversiteit niet verslechtert.

De aanwezige groenstructuren in combinatie met de behoorlijke hoogteverschillen maakt dat deze locatie hoge landschappelijke waarden heeft die voorwaardelijk zijn bij de planvorming en mogelijk zelfs worden versterkt.



Locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg. De kuil maakt onderdeel uit van de her in te richten locatie, maar niet van de ontwikkellocatie.

Onderzoeken

Voor een goede basis voor de ontwikkeling van de locatie is het essentieel om onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken vormen samen met de ontwerpwerkzaamheden de basis voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Bij de start van het project zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zoals o.a. onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten, bodemonderzoek, onderzoek naar asbest, flora- en fauna onderzoek, verkeersonderzoek, stikstofonderzoek, onderzoek naar de kwaliteit van de bestaande bomen, hoogtemeting etc. De uitkomst van deze onderzoeken geeft vooralsnog geen aanleiding om de planvorming op deze locatie stop te zetten. Wel is duidelijk dat voor sommige

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

2 van 11

aspecten aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd en is het treffen van (mitigerende) maatregelen noodzakelijk.

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u de stedenbouwkundige en overige (beleids)kaders vast te stellen. Tevens vragen wij u kennis te nemen van het participatieproces (bijlage 2 voor de participatieaanpak en bijlage 3.1 – 3.7 voor de verslaglegging van de participatie) en de wijze waarop de locatie aan de marktpartijen wordt aangeboden (Tender, zie onder Aanpak / uitvoering in dit voorstel). De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp vormen de basis voor de verdere planvorming en het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

Het vaststellen van de stedenbouwkundige en overige (ruimtelijke) kaders door de gemeenteraad past binnen het 'Stappenplan RO-processen ruimtelijke initiatieven' (vastgesteld juni 2022).

Kader

Passend binnen wetgeving en beleid

De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op het project. Uitgangspunt is dat het project op de diverse beleidsterreinen een goede invulling geeft aan het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid.

Gelet op het gelijkheidsbeginsel dient de ontwikkeling op basis van een transparante procedure (tender) in de markt te worden gezet. (Uitspraak Raad van State, het Didam arrest)

Financiële dekking cf. Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project moeten cf. Wro gedekt worden uit de opbrengsten van de projectlocatie tenzij deze anderszins zijn verzekerd. Bij dit project zijn de verwachte opbrengsten hoger dan de uitgaven dus worden de kosten gedekt door de opbrengsten.

Ruimtelijke ordening

In het vigerende bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013 heeft de huidige locatie de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het bestemmingsplan wordt herzien om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De kaders m.b.t. de bouwvolumes zijn niet passend binnen het vigerende ruimtelijke kader (Bestemmingsplan)

De voorgestelde kaders m.b.t. de bouwvolumes en bestemmingen zijn niet passend binnen het huidige bestemmingsplan, maar wel passend op de locatie. In goede participatie met de omgeving zijn deze bouwvolumes geoptimaliseerd en is een voorkeursmodel opgesteld. Op basis van dit voorkeursmodel zijn randvoorwaarden vastgelegd in de randvoorwaardenkaart, onderdeel van het document 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg'.

Stedenbouwkundige kaderstelling

1. Het document 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' omvat de randvoorwaarden waarbinnen een stedenbouwkundig moet worden gerealiseerd.

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

3 van 11

Gedeeltelijk zijn dit harde randvoorwaarden, voor een ander deel zijn dit uitwerkingsprincipes. Bij de beoordeling van de uitgewerkte plannen wordt dit document gehanteerd als toetsingskader.

2.1 Aanvullende randvoorwaarden m.b.t. het wonen die voldoen aan het beleid (woondeal) en invulling geven aan de ambitie van het college zijn nodig.

Op 1 maart jl. heeft u besloten om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze is op 1 juli 2023 van kracht geworden en vervangt de vorige woondeal (1.0). Uitgangspunt is dat elke gemeente in de regio toewerkt naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 30% sociale huurwoningen en totaal 67% betaalbare woningen.

Aanvullend op dit beleid is de ambitie van de huidige coalitie m.b.t. de betaalbaarheid afwijkend van de Woondeal 2.0. In de ambitie wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huurwoningen en totaal 75% betaalbare woningen.

Kaderstelling wonen

2. Voor wat betreft de betaalbaarheid van de woningen wordt aangesloten bij de ambitie van de coalitie: 30% sociale woningbouw, 75 % betaalbaar en 25 % boven de betaalbaarheidsgrens (d.d. 1 juli 2023 > € 355.000).
3. Uitgangspunt is dat in het plangebied tussen de 60-80 woningen worden gerealiseerd. In samenspraak met de omgeving blijkt dat het wenselijk is om het dorps karakter te behouden op deze locatie. Dit heeft tot gevolg dat hoogbouw > 3 bouwlagen niet als passend en wenselijk wordt ervaren. Een mix van zowel sociale-, betaalbare en dure woningbouw, zowel grondgebonden als appartementen, moet binnen de kaders worden gerealiseerd.
4. Binnen de gestelde kaders is het mogelijk om te variëren in hoogte en afmetingen van de gebouwen. Gezamenlijk met de omgeving is gezocht naar een maximale hoogte van de gebouwen en is de bebouwingsgrens (tot hoever gebouwd kan worden) bepaald. Uitgangspunt: maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen met een kap en voor de appartementen 3 bouwlagen zonder een kap.
5. Het vloerpeil van de woningen wordt gelet op het aanwezige reliëf gemaximaliseerd waardoor de nieuwe ontwikkeling niet te hoog wordt in relatie tot de hoogte van de bestaande bebouwing.

2.2 Aanvullende randvoorwaarden m.b.t. het verkeer en parkeren die passen binnen het vigerende beleid zijn nodig.

Het beleid m.b.t. parkeren is een verouderd beleid dat actualisatie behoeft. Vooral nog is dit beleid het uitgangspunt voor deze locatie voor zowel auto- als fietsparkeren.

Door het parkeren grotendeels ondergronds op te lossen wordt ruimte gecreëerd voor voldoende parkeerplaatsen én voor het te handhaven groen.

Aanvullend op dit beleid worden een aantal eisen gesteld inzake het duurzaamheidsaspect m.b.t. parkeren, zoals het plaatsen van laadpalen en zorgen voor goede fietsparkeervoorzieningen.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om beperkt deelmobiliteit in te zetten.

Kaderstelling verkeer en parkeren

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

4 van 11

6. Het parkeren moet voldoen aan Parkeernota 2014-2020 Gemeente Renkum. Het parkeren zoals ter indicatie opgenomen in het kaderdocument biedt mogelijkheden om voldoende parkeergelegenheid te realiseren bij het geplande woonprogramma.
NB. Voor wat betreft de kleine wooneenheden in de sociale huursector wordt in overleg met Vivare gezocht naar een optimalisatie van de parkeernorm.
7. Het beperkt en realistisch inzetten van deelmobiliteit is één van de mogelijkheden om de mobiliteit te vergroten en het aantal parkeerplaatsen (beperkt) te beperken.
8. Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen moet de maatvoering van de parkeerplaatsen voldoen aan het Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum d.d. 1 juni 2022 of aan de NEN2443 bij een gebouwde parkeervoorziening.
9. Met de ontwikkelende partij wordt bij de verdere planvorming invulling gegeven aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren. De CROW publicatie 317-richtlijn is hierbij geldend.
10. Het laden van elektrische auto's in de gebouwde parkeervoorzieningen wordt mogelijk gemaakt volgens bouwbesluit.
In het overige openbare gebied wordt per parkeerbox een laadvoorziening voor twee auto's een vereiste.

2.3 Aanvullende randvoorwaarden m.b.t. het handhaven en versterken van het groen die passen binnen het vigerende beleid zijn nodig.

De basis voor deze groene locatie is het bestaande groen. Door dit groen zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk zelf te versterken wordt invulling gegeven aan het vigerende groenstructuurplan.

Door de robuuste groenstructuren en het beperkte onderhoud in de achterliggende jaren is de locatie zeer 'biodivers'. De insteek voor deze locatie wordt dan ook om de biodiversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarom wordt gestart met een biodiversiteitspilot waarbij de biodiversiteit zowel aan het begin van het project als bij de oplevering van het project in kaart wordt gebracht. Dat gedurende de bouw de biodiversiteit vermindert is evident. Uitwerking van deze biodiversiteitspilot wordt afgerond voordat de ontwikkelende partijen aan de slag gaan met de planvorming.

(NB. Bij deze biodiversiteitspilot wordt gekeken hoe de totale biodiversiteit op de locatie kan worden gehandhaafd of mogelijk zelfs kan worden verbeterd. Dat kan dus betekenen dat door de kap van bomen biodiversiteit verdwijnt en dat deze biodiversiteit wordt teruggebracht door een andere maatregel dan het aanbrengen van nieuwe bomen).

Kaderstelling groen - biodiversiteit

11. De in het kaderdocument opgenomen uitgangspunten voor het reeds aanwezige groen vormen het kader voor de verdere uitwerking en uiteindelijk de definitieve inrichting.
12. De ontwikkelende partij dient maatregelen te treffen waardoor de biodiversiteit na afronding van de werkzaamheden weer minimaal op het niveau van voor de start van der werkzaamheden is, of zelfs mogelijk is versterkt. Plannen waarbij op een zorgvuldige wijze wordt omgegaan met het bestaande groen en waarbij de biodiversiteit wordt verbeterd

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

5 van 11

krijgen een hogere beoordeling dan plannen waar geen extra maatregelen worden toegepast.

2.4 Aanvullende randvoorwaarden m.b.t. de riolering en de waterhuishouding die passen binnen het vastgestelde PVE openbare ruimte zijn nodig

In nieuwbouwsituaties is het beleid dat het regenwater niet aangesloten wordt op de riolering en op eigen terrein verwerkt moet worden. Vuistregel voor berging en infiltratie is 40 mm per m² verharding. In de uitwerking moet aangetoond worden dat infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden.

Kaderstelling riolering en waterhuishouding

13. In de huidige situatie is het toekomstig te bebouwen gebied ook al grotendeels bebouwd. Deze bebouwing was voorzien van een gemengde afvoer voor rioolwater. Dat betekent dat zowel het vuile water als het schone regenwater in één buis wordt verzameld en wordt afgevoerd naar de bestaande hoofdriolering. In de nieuwe situatie worden deze (afval) waterstromen gescheiden ingezameld.
14. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de riolering in de directe omgeving.
15. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

2.5 Aanvullende randvoorwaarden wat betreft duurzaamheid die passen binnen het landelijke beleid zijn nodig

In het bouwbesluit d.d. 1 januari 2021 is opgenomen dat alle woningen op het gebied van duurzaamheid moeten voldoen aan de BENG-eisen. Bij BENG wordt onder andere aandacht gevraagd voor de energetische waarden, het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw.

Aanvullend op deze eisen worden duurzaamheidsmaatregelen gestimuleerd door de plannen waarbij extra duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast hoger te beoordelen dan plannen waar geen extra maatregelen worden toegepast.

Kaderstelling duurzaamheid

16. Kaders voor biodiversiteit en infiltratie: zie voorgaand bij kaderstelling 'Groen' en 'Riolering en water'
17. Kaders voor duurzame mobiliteit zijn opgenomen onder de kaderstelling voor 'Verkeer'. Daarbij worden voorwaarden gesteld aan laadvoorzieningen, aan fietsparkeren en wordt inzet van deelmobiliteit mogelijk gemaakt.
18. De woningen en woongebouwen voldoen cf. bouwbesluit aan de BENG eisen. In de tender weegt de kwaliteit van de plannen zwaar mee in de beoordeling. Plannen waarbij extra duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast krijgen een hogere beoordeling dan plannen waar geen extra maatregelen worden toegepast.

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

6 van 11

19. Voor het thema conceptueel bouwen en circulariteit is nog geen vigerend beleid beschikbaar. Wel zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt om als regio een inspanning te verrichten om:
- in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen;
 - in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken.
20. In de tender weegt de kwaliteit van de plannen zwaar mee in de beoordeling. Plannen waarbij het conceptueel bouwen en circulariteit wordt ingezet krijgen een hogere beoordeling dan plannen waar dit niet of onvoldoende wordt ingezet.
21. Bij de inrichting van het (semi)openbare gebied wordt ingezet op het toepassen van duurzame materialen, e.e.a. conform het Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum d.d. 1 juni 2022

3.1 Goede participatie zorgt voor optimaal draagvlak in de omgeving

Bij ontwikkelingen in de bebouwde omgeving is draagvlak essentieel. Het plan dat nu voorligt is het resultaat van grondig participatieproces. Het participatieproces is weergegeven in de participatieaanpak (bijlage 2) en de resultaten zijn vastgelegd in de toegevoegde verslaglegging (bijlage 3.1-3.7). Voor een uitgebreidere toelichting m.b.t. dit participatieproces wordt verwezen naar het kopje 'Draagvlak' in dit voorstel.

4.1 Door 'de markt' door middel van een Tender uit te dagen wordt binnen de huidige kaders de creativiteit van de markt optimaal benut.

De vast te stellen kaders vormen een raamwerk waarbinnen de ontwikkelende partijen de plannen moeten realiseren. Door in deze kaderstelling geen vast stedenbouwkundig plan mee te geven als kader maar juist ruimte te bieden voor optimalisatie wordt de creativiteit van de markt optimaal benut.

N.B. De randvoorwaarden vanuit de omgeving zoals deze in het participatieproces zijn overgenomen in de randvoorwaardenkaart blijven uiteraard gehandhaafd.

Kantttekeningen

De wijzigende marktomstandigheden maakt een haalbare businesscase voor deze locatie lastiger
Omstandigheden op macroniveau (bouwkostenstijging, hoge rentestanden) zullen van invloed zijn op de ontwikkeling van deze locatie. Deze omstandigheden maken het voor ontwikkelende partijen lastiger om binnen de gestelde kaders een haalbaar plan te realiseren. De tender moet uitwijzen of marktpartijen tot een kwalitatief passend en financieel passend plan kunnen komen. Op basis van de uitgevoerde marktconsultatie maken wij op dat de kaders ambitieus maar realistisch zijn.

Het realiseren van inbreidingslocaties met veel belanghebbenden kan resulteren in een lang ruimtelijk proces

Hoewel fors is ingezet op de participatie met de omgeving is het niet uit te sluiten dat gedurende het ruimtelijke proces zienswijzen en / of beroepen worden ingediend. Dit kan van invloed zijn op de ambitie om op deze locatie z.s.m. woningen te realiseren.

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

7 van 11

Parallel aan het project Scholenstrip loopt ook het project reconstructie Bram Streeflandweg

Parallel aan de ontwikkeling wordt ook de Bram Streeflandweg gereconstrueerd. Uiteraard is er afstemming tussen deze twee projecten om te zorgen dat e.e.a. goed op elkaar aansluit. Echter: gelet op de huidige kwaliteit van de Bram Streeflandweg is het niet acceptabel om te wachten met de reconstructie tot het moment dat het project Scholenstrip Bram Streeflandweg is afgerond. Uiteraard wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat er schade gaat ontstaan aan de net nieuw gereconstrueerde weg, maar het is een utopie om dit geheel uit te sluiten. In een samenwerking tussen de projecten wordt gezocht naar een optimalisatie. Tevens wordt gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om de overlast voor de omgeving te beperken.

Beheer openbare ruimte

De gemeente krijgt door de ontwikkeling van het gebied extra beheerareaal. Financiële afspraken over de eerste jaren na de aanleg worden vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelende partij. Afspraken over het beheer zelf (intensiteit e.d.) worden na het vaststellen van de inrichtingsplannen vastgelegd in beheerplannen.

In de gemeentelijke begroting worden extra middelen gereserveerd om het gebied te beheren. Hier tegenover staan extra opbrengsten vanuit o.a. de onroerendezaakbelasting en de riool- en afvalstoffenheffing.

Draagvlak

Omwonenden – buurtverenigingen en Dorpsplatform

Voor het realiseren van een plan dat passend is op de locatie en kan rekenen op draagvlak binnen de directe omgeving van het plan is het noodzakelijk om de omgeving ook daadwerkelijk te betrekken bij het plan. Voor het betrekken van deze omgeving is een participatieaanpak opgesteld (zie bijlage 2) en is de participatie ook daadwerkelijk op deze wijze ingevuld. Tijdens vijf overlegmomenten is invulling gegeven aan de participatie:

- avond 1 d.d. 18 oktober 2022: informatieavond met de brede omgeving over de wijze waarop de ontwikkeling wordt opgepakt en hoe de omgeving daarbij wordt betrokken;
- avond 2 d.d. 3 november 2022: eerste avond met de klankbordgroep waarbij essentiële keuzes met de omgeving worden besproken: wel – geen hoogbouw, hoe omgaan met groen, hoe parkeren etc.;
- avond 3 d.d. 24 januari 2023: tweede avond met de klankbordgroep waarbij drie totaal verschillende concept plannen van de locatie zijn gedeeld en waarbij de klankbordgroep per plan gevraagd is om een inhoudelijke reactie;
- avond 4 d.d. 9 mei 2023: derde avond met de klankbordgroep waarbij een toelichting gegeven wordt op het voorkeursmodel, dat de basis is voor de randvoorwaardenkaart;
- avond 5 d.d. 3 juli 2023: informatieavond met de brede omgeving waarbij achterom is gekeken naar het proces dat is doorlopen, het resultaat van het participatietraject is gedeeld en het vervolgproces is besproken.

Van al deze avonden is een beknopt verslag opgesteld die als bijlagen 3.1-3.7 zijn toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Ook in het verdere traject, zowel bij de beoordeling van de plannen als bij de verdere uitwerking van de plannen door de ontwikkelende partij wordt de directe omgeving d.m.v. de klankbordgroep betrokken. De wijze waarop dit uiteindelijk gebeurt is aan de ontwikkelende partij, maar wordt wel als voorwaarde meegenomen bij de beoordeling van de plannen.

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

8 van 11

De raad

Bij het bespreken van de kaderstelling met de omgeving zijn ook de raadsleden uitgenodigd om aanwezig te zijn. Daarnaast is gedurende het proces van de totstandkoming van de kaders informatie gedeeld tijdens de 'Raadsontmoetingen RO' waarbij in een informele setting over de projecten kan worden gesproken.

Woon Advies Commissie (WAC)

De Woonadviescommissie is betrokken bij het stellen van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders en heeft positief gereageerd. Ook bij de verdere uitwerking wordt hen de plannen ter toetsing voorgelegd.

Adviesraad Sociaal Domein, Raadpleeggroep Toegankelijkheid

De Raadpleeggroep Toegankelijkheid van de adviesraad sociaal domein is betrokken bij het stellen van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders en heeft positief gereageerd. Ook bij de verdere uitwerking wordt hen de plannen ter toetsing voorgelegd.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK (kleine commissie) is betrokken bij het stellen van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders en heeft positief gereageerd. Ook bij de verdere uitwerking wordt hen de plannen ter toetsing voorgelegd.

Het Groenberaad

Het groenberaad is ten tijde van deze kaderstelling nog niet gevormd. De verwachting is dat dit groenberaad bij de verdere uitwerking wel is gevormd zodat ze gedurende de uitwerking wel worden betrokken bij de planvorming.

Marktconsultatie

Vooruitlopend op deze kaderstelling zijn een aantal ontwikkelende partijen benadert voor een marktconsultatie. Aan deze partijen zijn de meest essentiële kaders voorgelegd en is gevraagd om een inhoudelijke reactie. Het merendeel van de gevraagde partijen heeft aangegeven graag binnen de voorgelegde kaders mee te willen doen met de tender. Wel is waardevolle feedback opgehaald op de uitwerking van de tenderdocumenten. Naar aanleiding van deze feedback is de kaderstelling geoptimaliseerd.

Aanpak/Uitvoering

Vermarkten van de locatie door Tender

Zoals bovenstaand reeds is aangegeven zijn er nog geen concrete plannen voor deze locatie, maar zijn er kaders en randvoorwaarden gesteld. Op basis van deze kaders en randvoorwaarden wordt een tender opgestart waarbij de markt wordt gevraagd om voor deze locatie een plan op te stellen en een bieding uit te brengen. Door vanaf het begin duidelijk aan te geven hoe de beoordeling van deze plannen plaats vindt kan door de marktpartijen worden geanticipeerd op wat wij belangrijk vinden in de plannen. De nadruk in deze beoordeling ligt met name op het behalen van de gewenste kwaliteit en in mindere mate op het groundbod.

Om te voorkomen dat teveel marktpartijen met de uitwerking van het plan aan de slag gaan, wordt gewerkt met een voorselectie. In deze voorselectie (de aanmeldfase) wordt van de partijen gevraagd om naast inzicht in hun financiële positie ook referentiemateriaal aan te leveren van de door hen gerealiseerde projecten waaruit blijkt dat er voldoende ervaring is om deze locatie te

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

9 van 11

kunnen realiseren. Ook wordt van hen een beknopte visie gevraagd hoe zij denken deze locatie te kunnen gaan ontwikkelen.

Door deze gevraagde informatie te beoordelen en t.o.v. elkaar te vergelijken wordt een selectie gemaakt van drie partijen die concreet plannen gaan maken voor deze locatie. In deze zgn. selectiefase wordt de partijen aanvullende informatie gegeven en kunnen zij in een tijdsbestek van enkele maanden hun plan voor deze locatie uitwerken. Door ook deze plannen zorgvuldig te beoordelen op vooraf gestelde beoordelingscriteria wordt het uiteindelijke plan geselecteerd.

Door op deze wijze de locatie te vermarkten wordt de creativiteit van de markt gebruikt voor een optimalisatie van de plannen en wordt naar verwachting de optimale kwaliteit gerealiseerd voor deze locatie.

Het is echter denkbaar dat een plan met een hogere grondbieding maar een mindere plankwaliteit de locatie niet krijgt gegund. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het uiteindelijke resultaat.

Kooprealisatieovereenkomst (KRO)

Nadat het winnende plan is geselecteerd wordt de ontwikkelende partij z.s.m. gecontracteerd. Hiervoor wordt een KoopRealisatieOvereenkomst (KRO) opgesteld. Veel aspecten uit de standaard SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) van de gemeente komen terug in deze KRO, waarin tevens aanvullende afspraken worden geborgd.

(Ontwerp) bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Renkum- Heelsum 2013 " is momenteel het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Om op deze locatie een woningbouwplan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De stedenbouwkundige- en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt op korte termijn na de kaderstelling ter visie gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2024 plaatsvinden.

Inrichtings- en bouwplannen + vergunningen

De (semi-) collectieve en openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in één of meerdere inrichtingsplannen. Als deze plannen plus bijbehorende vergunningen binnen de bovenstaande kaders en binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan blijven, dan is de goedkeuring van de plannen voorbehouden aan het college van B&W. Anderszins worden afwijkingen aan u voorgelegd.

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak". Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Voor deze locatie wordt een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Deze GREX wordt u de eerste helft van 2024 ter vaststelling aangeboden. De eerste financiële doorrekeningen tonen aan dat het project bij kan dragen aan de dekking van het Integrale Huisvestingsplan (IHP). Deze bijdrage is wel beduidend lager dan bij de besluitvorming rond het IHP was geprognosticeerd.

N.B. Naar verwachting wordt uw raad in de loop van september 2023 door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over herziene berekening van de dekking van het IHP.

Onderwerp

Kaderstelling Scholenstrip Bram Streeflandweg Renkum

Datum

27-9-23

Kenmerk

155246

Pagina

10 van 11

Juridische consequenties

Met het sluiten van de KoopRealisatieOvereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Door het stellen van de voornoemde kaders wordt een leefbare, gezonde wijk ontwikkeld die niet alleen door de nieuwe bewoners maar ook door de directe omwonenden kan worden gebruikt.

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven gemaakt voor de voorliggende kaderstelling, omdat het voorliggende document een resultante is van een proces met gemeente en omwonenden.

Bijlagen

Bijlage 1: 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg' d.d. 13 juli 2023

Bijlage 2: Participatieaanpak Bram Streeflandweg d.d. 19 juli 2022

Bijlage 3.1 t/m 3.7: verslaglegging van de informatiemomenten en klankbordgroepsessies