

Wilhelminapark

Verkenning vrijkomende gronden

Verkenning vrijkomende gronden Wilhelminapark
definitieve versie februari 2024

opgesteld door

 **ARCADIS** | **OVER MORGEN**

in opdracht van



Gemeente Renkum



AANLEIDING



Parkeerplaats met zicht op de huidige voetbalkantine van SCW '23

De drie voetbalclubs op het huidige Wilhelmina Sportpark in Heelsum fuseren. Als gevolg daarvan kunnen de velden efficiënter benut worden en komt er maximaal 42.900 m² ruimte vrij. Aan Arcadis | Over Morgen is gevraagd ontwikkelingsscenario's voor de vrijkomende gronden op te stellen. Daarbij dient integraal gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit, geldend beleid en regelgeving, het behalen van maatschappelijke doelen, draagvlak en financiën. Zowel woningbouw als niet-woonfuncties zijn verkend in het onderzoek.

De scenario's hebben inzicht gegeven in financiële en programmatische randvoorwaarden. Deze zijn vertaald naar een adviesvariant. De adviesvariant vormt de basis voor een aantal, door de raad vast te stellen, financiële en programmatische kaders voor de herontwikkeling van de vrijkomende gronden. Deze kaders kunnen worden ingezet bij de verdere planvorming voor het gebied.

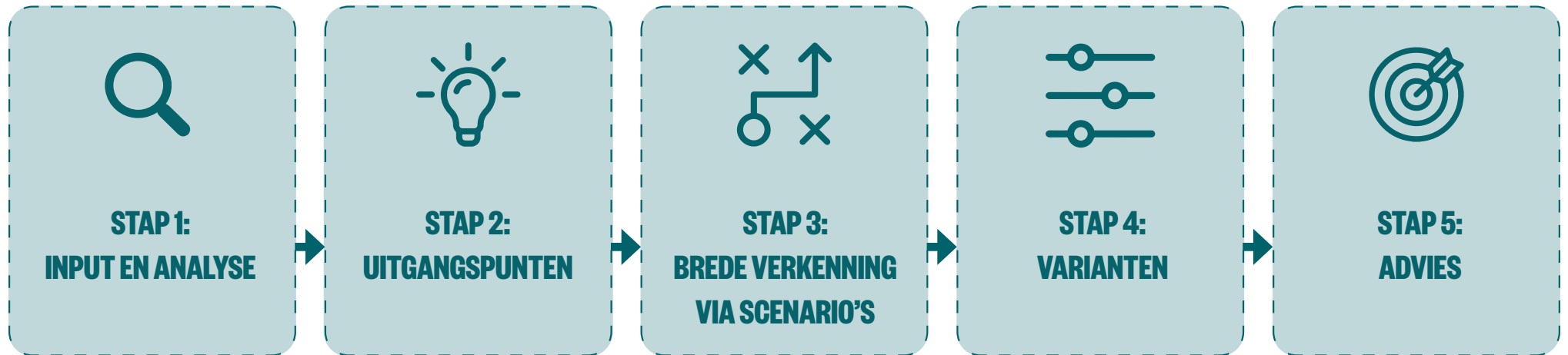


Overzicht huidige opzet Sportpark Wilhelmina



Voetbalveld bij Sportpark Wilhelmina

DOORLOPEN PROCES



- Gebiedsanalyse
- Beleidsanalyse
- Inventarisatie beleid, kansen en zorgen bij de beleidsambtenaren
- Gesprekken met omwonenden, golfclub, tennisclub en dierenambulance (uitgevoerd door gemeente Renkum)
- Overige genoemde kansen en zorgen (bv. door raadsleden)

- Werksessie 1: bespreken uitgangspunten en vooruitblik op scenario's
- Product: uitgangspuntennotitie

- Ontwikkeling van scenario's
- Werksessie 2: beoordelen en aanscherpen scenario's
- Brede oriëntatie om uitersten te verkennen

- Opstellen varianten (realistischer dan de scenario's)
- Werksessie 3: beoordelen varianten, en komen tot adviesvariant

- Uitwerken adviesvariant
- Product: verkenningnotitie

STAP 1: INPUT EN ANALYSE



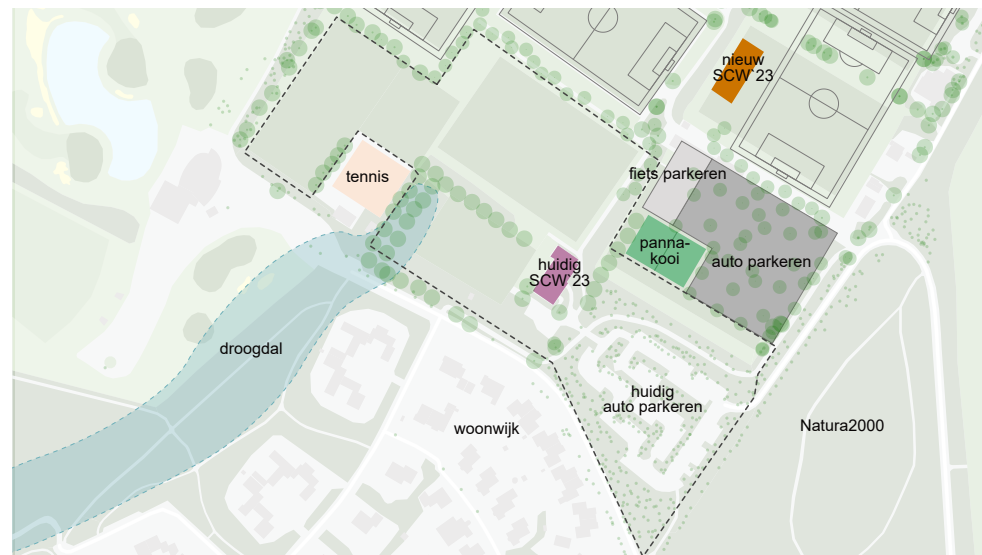
- Gebiedsanalyse
- Beleidsanalyse
- Inventarisatie beleid, kansen en zorgen bij de beleidsambtenaren
- Gesprekken met omwonenden, golfclub, tennisclub en dierenambulance (uitgevoerd door gemeente Renkum)
- Overige genoemde kansen en zorgen (bv. door raadsleden)



GEBIEDSBESCHRIJVING



Ligging Wilhelminapark ten opzicht van Heesum en Renkum

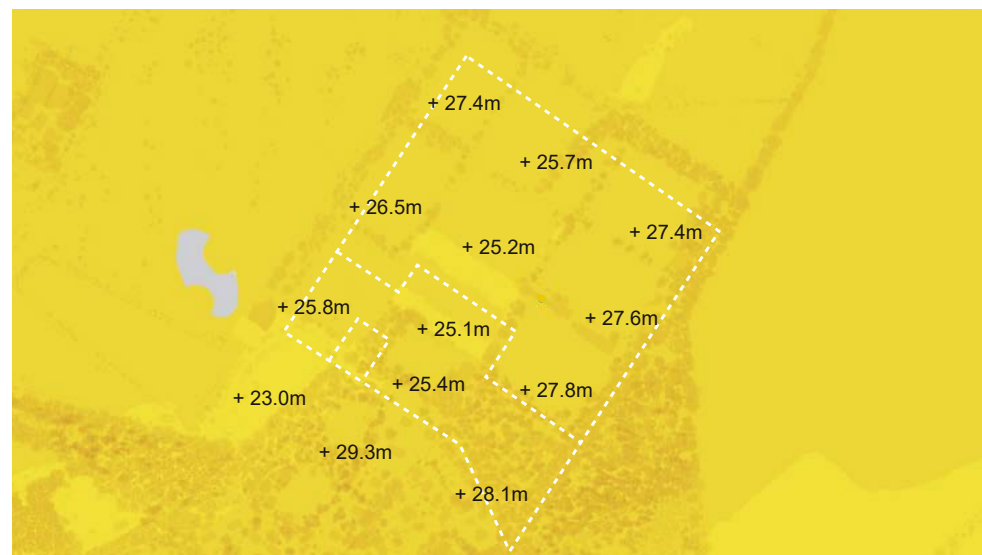


Plattegrond toekomstige accommodatie van de nieuwe fusieclub SCW '23

Gebiedskenmerken

- Een sterk groen karakter, met veel planten en bomen, met name in en rond het droogdal en op de huidige parkeerplaats.
- Plek waar sport beeldbepalend aanwezig is, rondom het plangebied liggen tennis- en voetbalvelden en een golfterrein.
- De sfeer van een rustige plek, met weinig achtergrondgeluid anders dan natuurlijke geluiden en op momenten die van de sporters.
- Een beloofbare schaal.
- Een aangrenzende woonwijk -de Bloemenbuurt- met relatief grote, vrijstaande woningen met grote tuinen.
- Er is sprake van hoogteverschillen van maximaal 3 meter.

Op de plattegrond rechtsboven is zichtbaar de beoogde, toekomstige accommodatie van de nieuwe fusieclub SCW '23, zoals deze 29 maart 2023 aan de raad is voorgelegd.



Hoogtes rondom plangebied



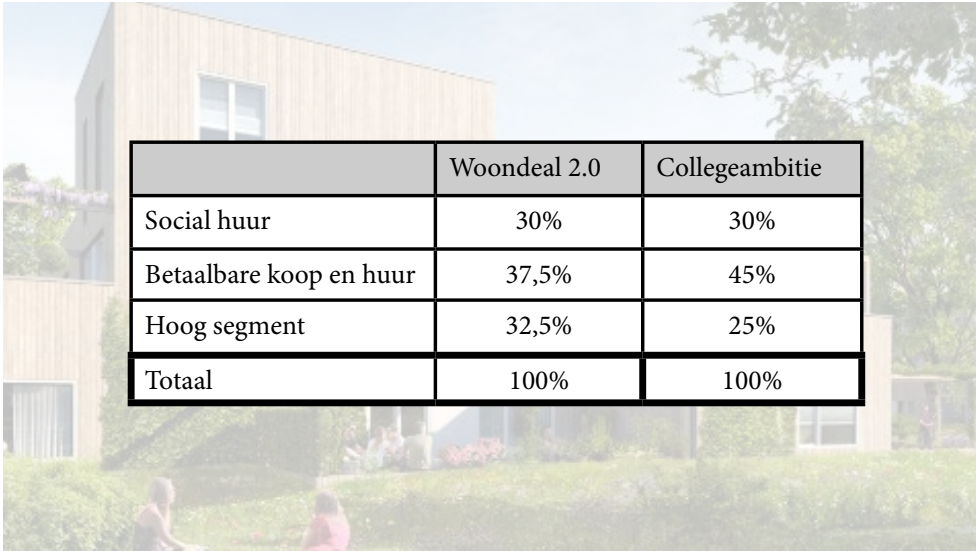
INVENTARISATIE BELEID, KANSEN EN ZORGEN

Uit de beleidsanalyse volgen de onderstaande hoofdconclusies:

- Het Wilhelmina Sportpark wordt in de Sport- en Beweegvisie (2021) benoemd als kernsportpark. Ook na optimalisatie van de accommodatie van SCW '23 zal het dit blijven. Met het oog op de vrijkomende gronden door optimalisatie van het sportpark, is het gebied in de Omgevingsvisie (2022) aangewezen als zoekgebied nieuwe bebouwing.
- Door beleidsambtenaren en ook raadsleden genoemde kansen zijn veelal gestoeld op thematische beleidsstukken. Het Programma Wonen (2023) geeft aan dat woningbouwprojecten aan betaalbaarheidsdoelstellingen moeten voldoen (waarbij er sprake is van een college-ambitie en een ondergrens die voortkomt uit de Woondeal 2.0, zie tabel). Uit monitoring van lopende woningbouwprojecten binnen de gemeente blijkt dat niet alle doelstellingen uit het programma Wonen worden gehaald (goedkope koop/ nieuwe woonvormen/ senioren appartementen met service). In het plangebied ligt de kans om een ontwikkeling mogelijk te maken waarbij deze doelen wel worden gerealiseerd. Ook de Cultuurvisie 2017-2020, de Visie Recreatie & Toerisme (2021), het Groenstructuurplan 2017-2027 en de eerder genoemde Sport- en Beweegvisie (2021) vormen onderleggers voor genoemde kansen.

Kansen:

- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten zoals aanwezige hoogteverschillen en groen.
- Hergebruik van kantine SCW '23.
- Tiny houses op bestaande parkeerplaats in verband met de aanwezige verharde structuur en de vele bomen.
- De burens zien mogelijkheden voor het oplossen van huidige knelpunten (bv. verkeer- en parkeerdruk) en/of het realiseren van ambities waarvoor ruimte nodig is.
- Uitbreiding golfbaan.



	Woondeal 2.0	Collegeambitie
Social huur	30%	30%
Betaalbare koop en huur	37,5%	45%
Hoog segment	32,5%	25%
Totaal	100%	100%

Overzicht verdeling programma wonen

Zorgen:

- Een aantal zorgen met betrekking tot wet en regelgeving zijn er ook, bijvoorbeeld stikstof en Natura2000.
- Gesprekken met burens (zowel omwonenden als verenigingen/ stichtingen) laten zien dat herontwikkeling voornamelijk als bedreiging van de bestaande situatie ervaren wordt. Vooral woningbouw wordt hierbij genoemd, o.a. vanwege verwachte toenemende verkeersbewegingen en het veranderen van de huidige, gewaardeerde, rustige sfeer in de wijk.

STAP 2: UITGANGSPUNTEN



- Werksessie 1: bespreken uitgangspunten en vooruitblik op scenario's
- Product: uitgangspuntennotitie



WERKSESSIE 1



Werk sessie 1 in de huidige voetbalkantine van SCW '23

Tijdens werksessie 1 zijn de wensen, zorgen en ambities voor het gebied geuit, en zijn de uitgangspunten bepaald. De uitgangspunten vormen de basis voor de rest van de verkenning.

De hinderzones behorende bij de sportvoorzieningen beperken de grootte van het gebied waar wonen mogelijk is. Dit zijn de hinderzones voor woningbouw rondom de tennis- en voetbalvelden (50m), en de golfbaan (10m). Ook rond het eventuele toekomstige pannaveldje wordt rekening gehouden met een hinderzone (30m). Hierover staat meer informatie bij de kansen- en risico-analyse op pagina 29. Het uitgangspunt is dat de hinderzones optimaal worden benut met functies die niet gevoelig zijn voor hinder.

In het initiële ontwerp van het nieuwe sportpark zijn een deel van de parkeerplaats en een pannaveldje zo gepositioneerd dat ze vorm en indelingsvrijheid van de hoeveelheid vrijkomende grond niet ten



Nieuw plangebied: hinderzones voetbal gebruiken voor het parkeren en pannakooi

goede komen. Om deze gronden te optimaliseren gaan we uit van een efficiëntere positionering van het parkeren en pannaveldje zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven.

Er is gekeken naar de mogelijkheid om de tennisbanen te verplaatsen. De tennisvereniging is zeer tevreden met de huidige faciliteiten en wil niet verhuizen. Daarnaast zou het gebied waarop geen hindercontouren rusten alleen substantieel toenemen wanneer de tennisvereniging buiten het plangebied zou worden geplaatst. De gemeente heeft daarvoor geen locatie voor handen.

Resultaat: twee deelgebieden (L en R) die worden gedefinieerd door de hinderzones, waarbij deelgebied L niet met woningbouw kan worden ingevuld.



OVERZICHT UITGANGSPUNTEN

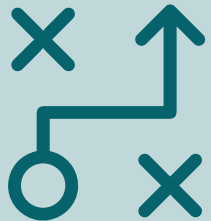
Opgehaalde wensen, zorgen en ambities, de analyse van bestaand beleid en werksessie 1, hebben geleid tot een uitgangspuntennotitie. De belangrijkste inhoud van dat document staat hier weergegeven.

Belangrijkste uitgangspunten in de kaart en aanvullend in de tekst:

- Het landschappelijke karakter en de groenstructuur worden behouden en versterkt.
- Bomen en houtwallen op de vrijkomende gronden moeten behouden worden. Wanneer dat niet mogelijk is wordt een voorstel voor compensatie gedaan.
- Het gebied behoudt een open karakter, waarin functies vloeiend in elkaar overlopen.
- Bij eventuele woningbouw wordt het uitgangspunt om te voldoen aan de Woondeal 2.0 en het programma wonen. Qua betaalbaarheid wordt er programmatisch ingezet op de college-ambitie van minimaal 75% in het betaalbare segment.
- Bij eventuele woningbouw wordt aan de zuidzijde stedenbouwkundig aangesloten bij de Bloemenbuurt. Aan de noordzijde is ruimte voor meer verdichting en hoogteaccenten.
- Indien mogelijk: huidige kantine van SCW '23 te behouden en geschikt te maken voor hergebruik. Nader onderzoek moet uitwijzen welke functies mogelijk zijn binnen de huidige structuur en opzet van het gebouw.



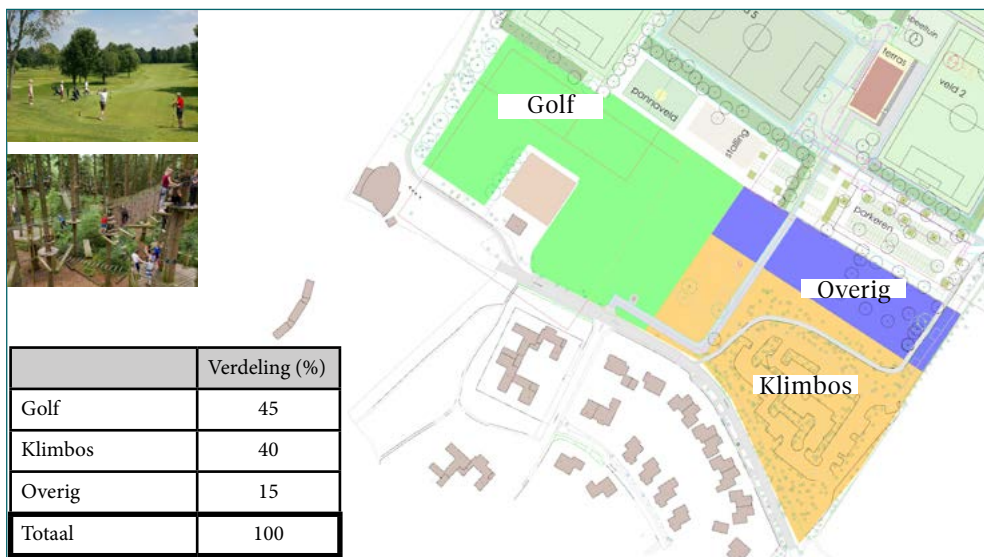
STAP 3: BREDE VERKENNING VIA SCENARIO'S



- Ontwikkeling van scenario's
- Werksessie 2: beoordelen en aanscherpen scenario's
- Brede orientatie om uitersten te verkennen

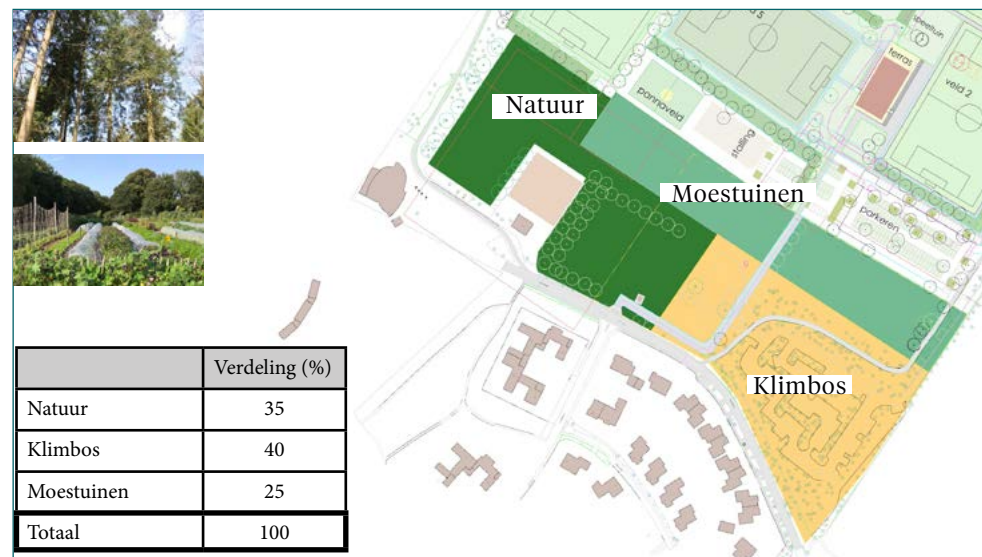


OVERZICHT VAN SCENARIO'S NIET-WONEN



2A: Sport + recreatie

In de scenario's zijn de uitersten onderzocht van mogelijke invulling van de vrijkomende gronden. Hierin zijn zowel programma's met als zonder woningbouw overwogen. Hierbij waren de geïnventariseerde kansen en beleid leidend. De scenario's leiden tot prioritering in de uitgangspunten die in de volgende stap zijn uitgewerkt in specifiekere varianten. Eerst volgen de scenario's niet-wonen, daarna de scenario's wonen.

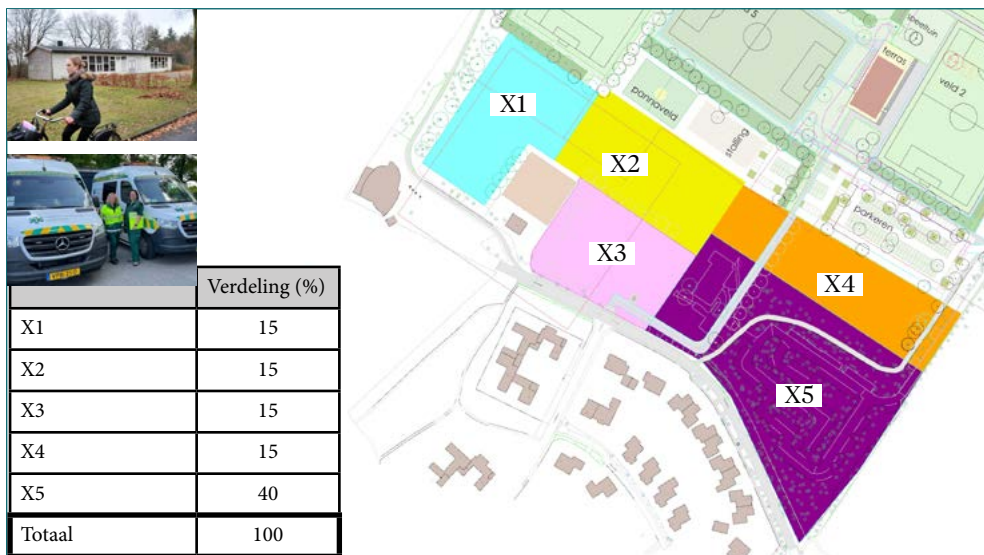


2B: Natuur + recreatie

- De scenario schetsen zijn programmatische verkenningen die de basis vormden voor de rekenmodellen.
- De scenarioverkenning is uitgevoerd met een specifieke invulling van functies ('klimbos' ipv. 'recreatie'). Reden hiervoor was om de financiële berekening goed uit te kunnen voeren. In het verder ontwikkelen van varianten is hier echter vanaf gestapt omdat de specifieke invulling afhangt van concrete (markt)initiatieven.
- De gebruikte functiebundels en invullingen zijn er op gericht ruimte te bieden aan de geïnventariseerde kansen van beleidsambtenaren en belanghebbenden.

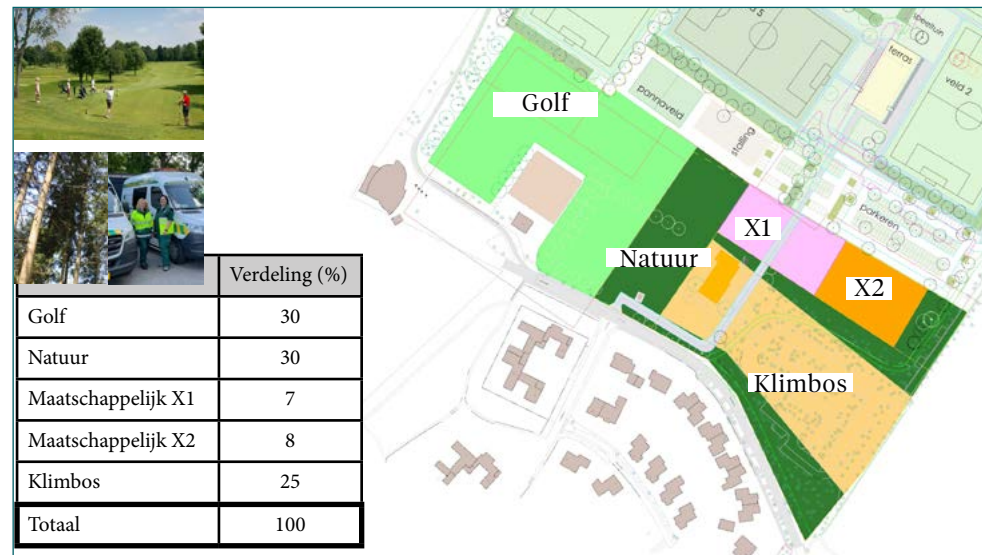


OVERZICHT VAN SCENARIO'S NIET-WONEN

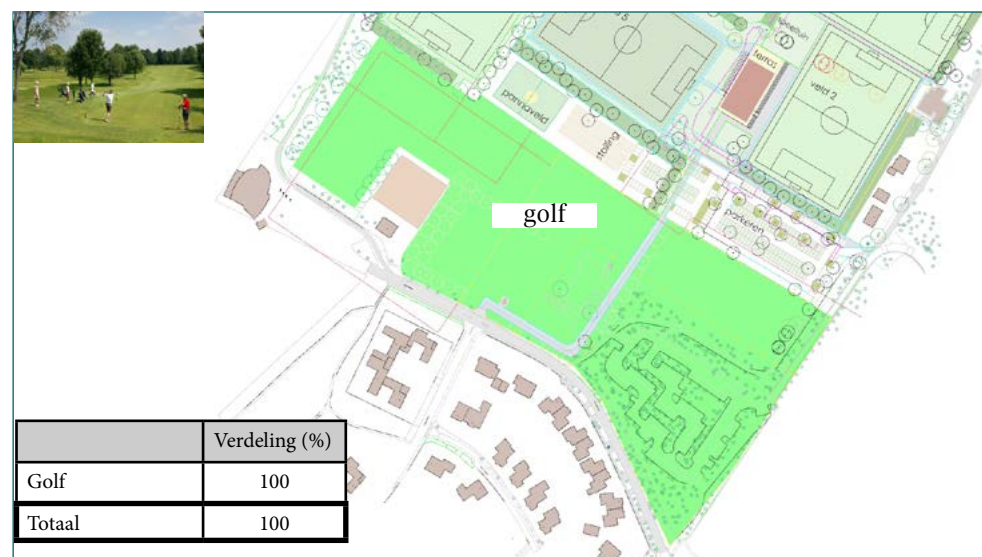


2C: Maatschappelijke voorzieningen

Voor de maatschappelijke voorzieningen kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan van het huisvesten van kunstenaars, het verplaatsen van 'De Ballon' en de dierenambulance. Op het moment wordt er gewerkt aan een onderzoek naar behoeften en ruimte vragen voor maatschappelijke voorzieningen.



2D: Mix van sport-natuur-recreatie-maatschappelijke voorzieningen



2E: Volledig golf



OVERZICHT VAN SCENARIO'S NIET-WONEN: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	2A: Sport + recreatie	2B: Natuur + recreatie	2C: Maatschappelijke voorzieningen	2D: Mix sport + natuur + recreatie + maatschappelijk	2E: Golf
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000	200.000	-
Inrichting natuur/bos	367.000	803.000	-	504.000	-
Plankosten	121.000	321.000	-	166.000	85.000
Tijdelijk beheer	15.000	15.000	-	15.000	-
Totale kosten	703.000	1.339.000	200.000	885.000	85.000
Opbrengsten					
Woonprogramma	-	-	-	-	-
Bedrijven	289.000	-	-	-	-
Golfbaan	95.000	-	-	66.000	215.500
Maatschappelijk*	-	408.000	5.363.000	870.000	-
Totale opbrengsten	384.000	408.000	5.363.000	936.000	215.500
Resultaat nominaal	-319.000	-931.000	5.163.000	51.000	130.500

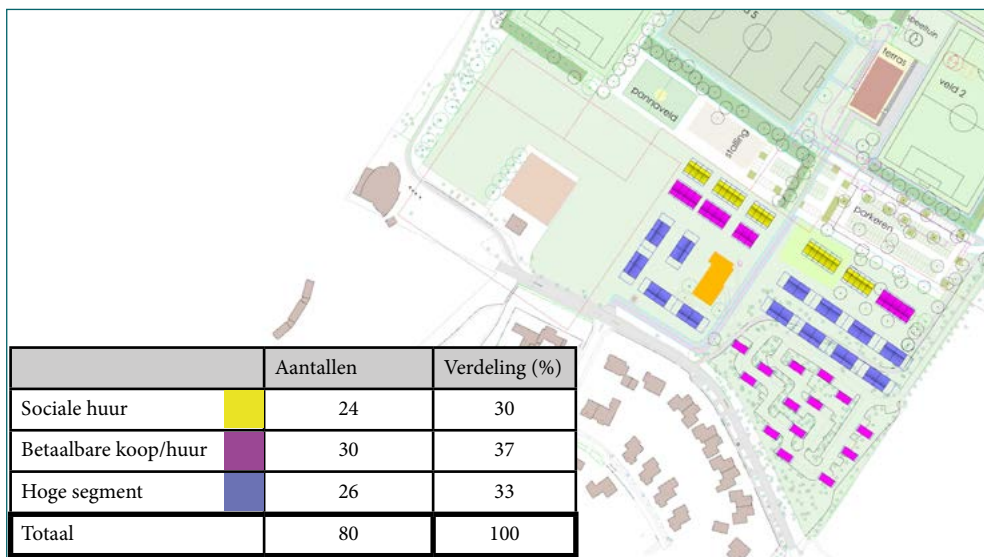
Van elk scenario is een financiële berekening opgesteld en verwerkt in een grondexploitatie. De berekening is gebaseerd op het gehanteerde ruimtegebruik in de scenario's zoals benoemd op pagina 12 en 13. Vervolgens zijn kengetallen gebruikt om de diverse investeringen te berekenen. Hierdoor sluiten de berekende kosten en opbrengsten volledig aan op de scenario's.

*De opbrengsten voor de **maatschappelijke voorzieningen** zijn gebaseerd op een vaste prijs per m². Dit zijn de opbrengsten die daadwerkelijk in de grondexploitatie landen. In deze berekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verkoop van maatschappelijke gronden aan derden of andere afdelingen binnen de gemeente Renkum. Mocht de afdeling sociaal domein of vastgoed de gronden nodig hebben

dan zullen deze afdelingen voor deze gronden het grondbedrijf een grondprijs moeten betalen. Gemeentebreed betaalt de ene afdeling de andere afdeling en deze prijs moet gedekt worden vanuit de Algemene Reserve. Dit levert de gemeente in zijn totaliteit dus geen opbrengst op. Hierdoor leveren de grondopbrengsten (gemeentebreed) tot een vertekend beeld. De situatie is anders op het moment dat derden de gronden gaan kopen.



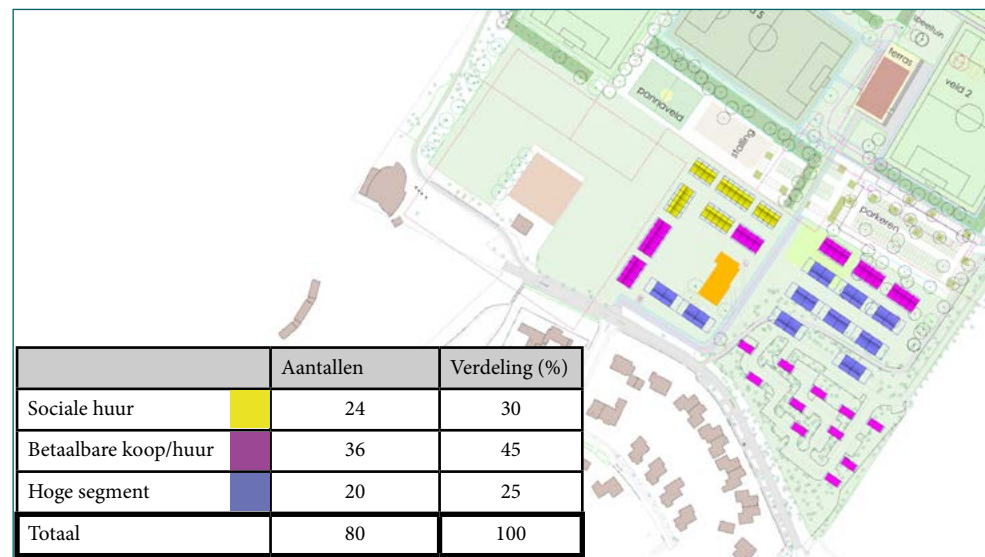
OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN



1A: Wondeal 2.0

In de scenario's zijn de uitersten onderzocht van mogelijke programma's met woningbouw. Hierbij waren de geïnventariseerde kansen en beleid leidend. De scenario's leiden tot prioritering in de uitgangspunten die in de volgende stap zijn uitgewerkt in specifiekere varianten.

- De scenario schetsen zijn programmatische verkenningen die de basis vormden voor de rekenmodellen.
- Het aantal van 80 woningen is als constante opgenomen voor de financiële berekening. Hierbij is rekening gehouden met een dichtheid tussen de 25 en 30 woningen per hectare. Door het streven om de bomen op de huidige parkeerplaats te behouden, leidt dit tot een ruime woning opzet en zorgt dat voor meer druk op het overige gebied.
- In de scenario schetsen is rekening gehouden met parkeren en infrastructuur.

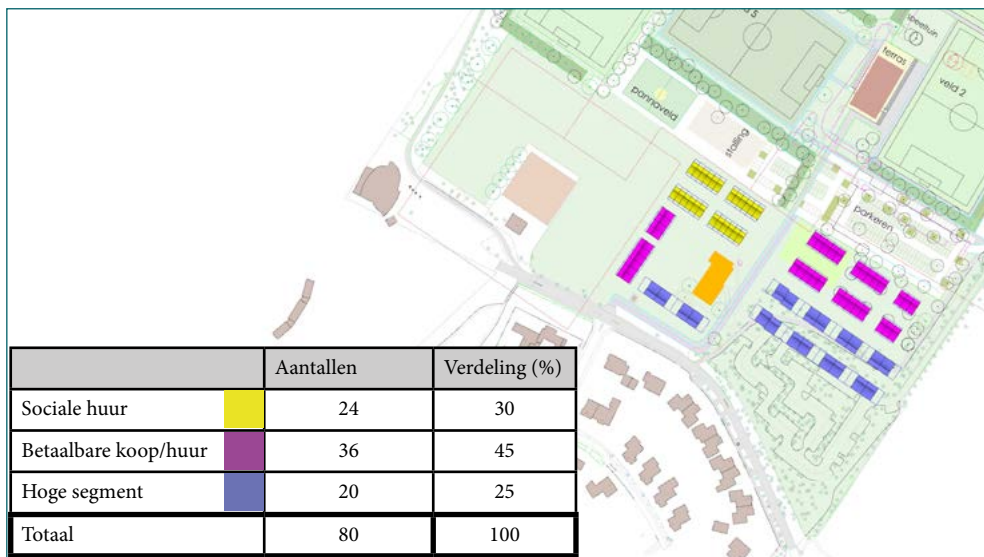


1B: Collegeambitie - met tiny houses

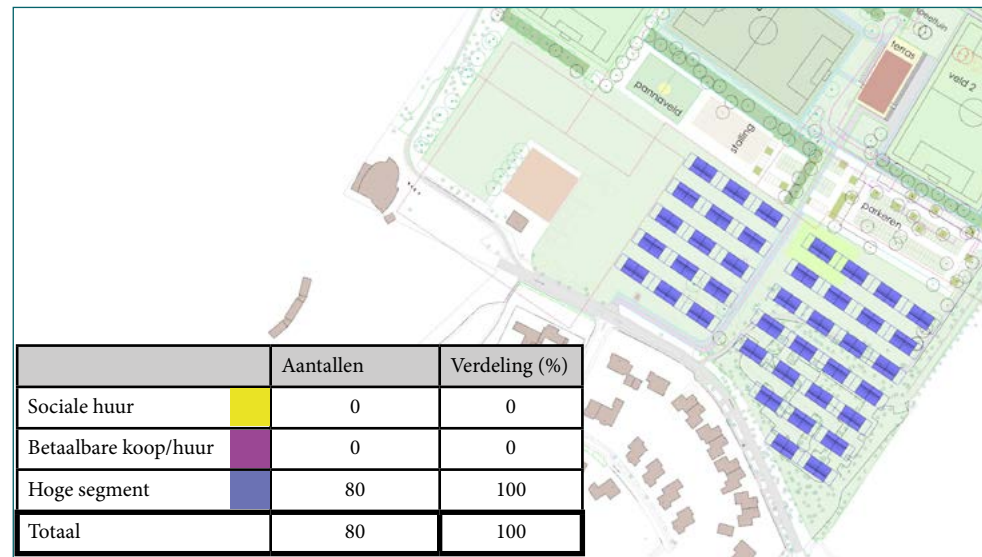
- Het gemeentebestuur heeft uitgesproken ruimte te willen bieden aan enkele nieuwe collectieve woonvormen. Er ligt een kans om bijvoorbeeld industrieel gebouwde CPO woningen te realiseren op de bestaande parkeerplaats, op zo'n manier dat de bomen zoveel mogelijk behouden worden.



OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN



1C: Collegeambitie zonder tiny houses



1D: Maximale winst, enkel 2-onder-1-kap



OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	1A: Woondeal 2.0	1B: College-ambitie	1C: Collegeambitie zonder tiny houses	1D: Maximale winst
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.368.000	1.383.000	1.380.000	1.810.000
Plankosten	785.000	793.000	791.000	600.000
Tijdelijk beheer	25.000	25.000	25.000	25.000
Totale kosten	2.378.000	2.401.000	2.396.000	2.635.000

Opbrengsten				
Woonprogramma	4.486.000	4.467.000	4.774.000	6.220.000
Maatschappelijk*	280.000	280.000	280.000	0
Totale opbrengsten	4.766.000	4.747.000	5.054.000	6.220.000

Resultaat nominaal	2.388.000	2.346.000	2.658.000	3.585.000
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

De tabel geeft de kosten, opbrengsten en het resultaat weer van de scenario's.

Het resultaat is per scenario zeer positief. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen boekwaarde meer is voor de gronden van deze locatie en de sloopkosten relatief laag zijn. Dit levert een besparing op van de totale kosten. Verder worden per scenario 80 woningen gerealiseerd. Deze hoge woningaantallen leiden tot hoge grondopbrengsten. Deze aantallen maakt de lage grondopbrengst per sociale-, goedkope- en betaalbarewoning goed.

De gemeente Renkum heeft ook de mogelijkheid om deze locatie te gebruiken om 'geld te verdienen'. Een globale stedenbouwkundige verkenning geeft weer dat er ruimte is voor 80 dure woningen. Dit gaat dan ten koste van diverse gemeentelijke ambities zoals wonen, duurzaamheid, groen en sport. Dit levert hiermee alleen een groot

financieel voordeel. Een eerste financiële verkenning geeft een resultaat weer van ca. 3,6 miljoen.

*De opbrengsten voor de maatschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op een vaste prijs per m². Dit zijn de opbrengsten die daadwerkelijk in de grondexploitatie landen. In deze berekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verkoop van maatschappelijke gronden aan derden of andere afdelingen binnen de gemeente Renkum. Mocht de afdeling sociaal domein of vastgoed de gronden nodig hebben dan zullen deze afdelingen voor deze gronden het grondbedrijf een grondprijs moeten betalen. Gemeentebreed betaalt de ene afdeling de andere afdeling en deze prijs moet gedekt worden vanuit de Algemene Reserve. Dit levert de gemeente in zijn totaliteit dus geen opbrengst op. Hierdoor leveren de grondopbrengsten (gemeentebreed) tot een vertekend beeld. De situatie is anders op het moment dat derden de gronden gaan kopen.



AFWEGINGEN SCENARIO'S

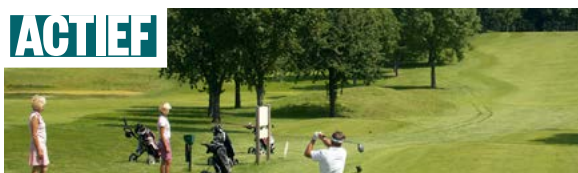
De scenario's niet-wonen en wonen zoals beschreven zijn in werksessie 2 beoordeeld en afgewogen. Daarin zijn positieve en minder positieve elementen van elk scenario besproken. De volgende pagina's beschrijven de afwegingen die de projectgroep daarin heeft gemaakt.

Overkoepelend werden de volgende conclusies getrokken:

- Deze locatie is ten opzichte van andere mogelijke locaties in de gemeente zeer geschikt voor woningbouw: de grond is in eigendom van de gemeente zodat actief gestuurd kan worden op een passend programma. De sloopkosten en kosten voor het bouwrijp maken zijn relatief laag waardoor er financiële ruimte is om juist die onderdelen van het programma wonen te realiseren die we elders niet (voldoende) gerealiseerd krijgen, zijnde goedkope koop, nieuwe woonvormen en seniorenwoningen met service. De identiteit van het gebied biedt de mogelijkheid om een groene en gezonde woonomgeving aan de gemeente toe te voegen. Het zou een gemiste kans zijn om deze locatie niet voor woningen te benutten.
 - De voorkeur heeft een scenario waar een mix van verschillende functies is, en die goed op elkaar aansluiten zodat het een gebied met eigen identiteit wordt, passend bij het groene en gezonde karakter van het gebied en de omgeving.
 - Gebruik de hinderzones om niet-geluidsgevoelige functies een plek te geven. En draag daarmee gelijk bij aan het open karakter. Dat kunnen bestaande ruimtebehoeften zijn die door gemeente of omwonenden genoemd zijn, maar we kunnen ook functies verplaatsen waardoor elders ruimte voor woningbouw ontstaat. Concreet werden hierbij de moestuinen aan de Airborneweg benoemd.
 - Wens voor behoud van open en groen karakter met weinig hekken en 'verhokking'. Het gebied blijft zo een mooie overgang van bebouwde kom naar het natuurrijke buitengebied vormen.
 - Behoud een groene zone aan de Ginkelseweg. Dat geeft invulling aan de aanduiding 'ecologisch groen' uit het Groenstructuurplan, verbindt het Droogdal en Wilhelminabosje en vormt een buffer tussen de nieuwe bebouwing en bestaande woningen aan de Ginkelseweg.
- Er is een kans om op de vrijkomende gronden in zijn geheel de functie sport te behouden. Aanpassen van het bestemmingsplan is dan niet nodig en de kosten lijken te kunnen worden gedekt. Maar de gemeente heeft geen bovenlokale sportambities. Er is geen beleidsmatige onderlegger voor deze keuze. Een sportprogramma scoort daarnaast niet optimaal op de financiële indicatoren of het behalen van doelen zoals omschreven in het collegeperspectief.
 - In het ontwikkelgebied zien we vanwege de perifere ligging weinig aanleiding voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen met een groter verzorgingsgebied dan de omringende buurt.
 - De kantine kan een maatschappelijke invulling krijgen zoals sport, recreatie of zorg, zodat het het thema 'gezond buitenleven' ondersteund (zie volgende pagina). De combinatie wonen en zorg kan daarbij ook een prima invulling zijn.
 - Gedeeltelijke uitbreiding van de golfbaan biedt een koppelkans: het verbeteren van de verkeers- en parkeersituatie.
 - Een gehele of gedeeltelijke invulling van de vrijkomende gronden voor natuurontwikkeling heeft niet de voorkeur. Financieel is deze optie niet wenselijk (enkel kosten, geen opbrengsten), het betekent dat andere maatschappelijke ambities hier niet benut kunnen worden en er is geen beleidsmatige onderlegger om dit te doen. Een natuurrijke omgeving wordt nadrukkelijk wel gewenst. Behalve het behouden van het groene raamwerk (met name Droogdal, parkeerplaats en Wilhelminabos) is biodiversiteit een meekoppelkans bij verschillende mogelijke functies zoals golfterrein en moestuinen;
 - De locatie biedt mogelijkheden om, naast het realiseren van maatschappelijke ambities en een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, ook een positief financieel resultaat te behalen.



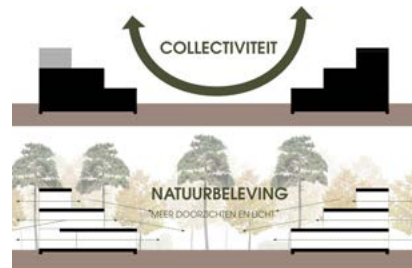
THEMA 'GEZOND BUITENLEVEN'



Op basis van de uitgangspunten en de scenario's is het thema 'gezond buitenleven' geformuleerd. Dit thema biedt houvast bij de verdere verkenning in mogelijke varianten waarin de opbrengsten van de scenariostudie zijn verwerkt. We definiëren het thema in de volgende gebiedsvisie: 'Een gebied met een open karakter met groene, natuurlijke verbindingen en natuurlijke vormen, waarin ontmoeting, sport en maatschappelijke voorzieningen een plek hebben. Een plek waar de aanwezigheid van woningen een meerwaarde oplevert voor bewoners en bezoekers. De ruimtelijke, natuurlijke en open kenmerken staan voorop.'

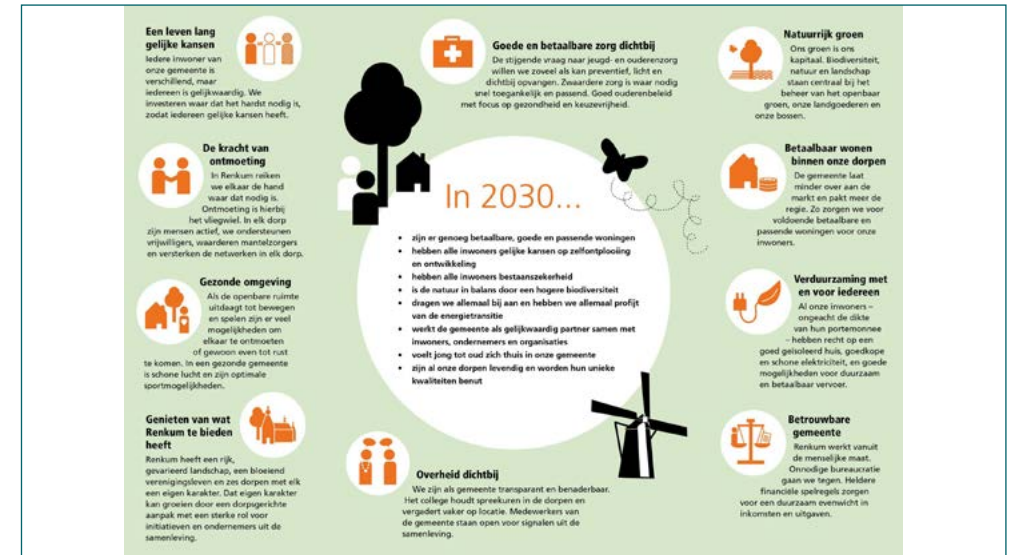


REFERENTIE PROJECTEN





KOPPELING AAN HET COLLEGE-PERSPECTIEF



Beelden uit het college-perspectief

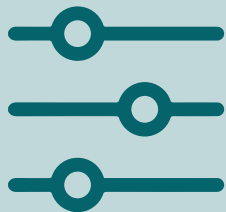
Beelden uit het college-perspectief

Het is niet de bedoeling van deze verkenning om te bepalen welke functies exact waar moeten komen, of welke functies een plek moeten krijgen. Zo wordt de ruimte behouden om met alle belanghebbenden een ontwerpproces te doorlopen. Met het overkoepelende thema 'gezond buitenleven' wordt wel houvast geboden om bij de nadere invulling een afweging te maken. Dit thema sluit niet alleen aan bij de karakteristieken van de plek en de te benutten kansen, maar draagt ook optimaal bij aan de realisatie van het collegeperspectief.

Het thema conflicteert met geen enkel speerpunt in het collegeperspectief en biedt ruimte voor realisatie van de volgende speerpunten:

- Een leven lang gelijke kansen
- De kracht van ontmoeting
- Gezonde omgeving
- Natuurrijk groen
- Genieten van wat Renkum te bieden heeft
- Goede en betaalbare zorg dichtbij
- Betaalbaar wonen binnen onze dorpen
- Verduurzaming met en voor iedereen

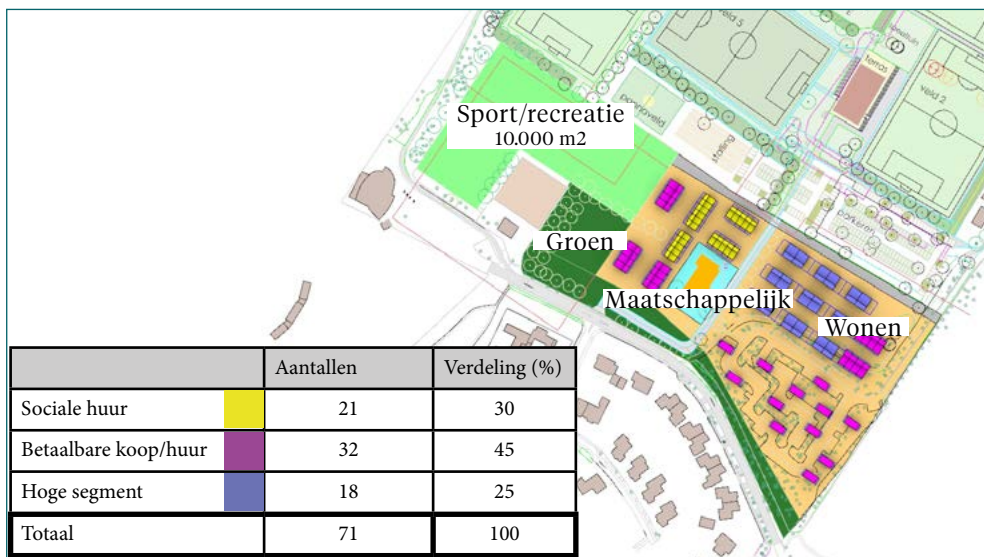
STAP 4: VARIANTEN



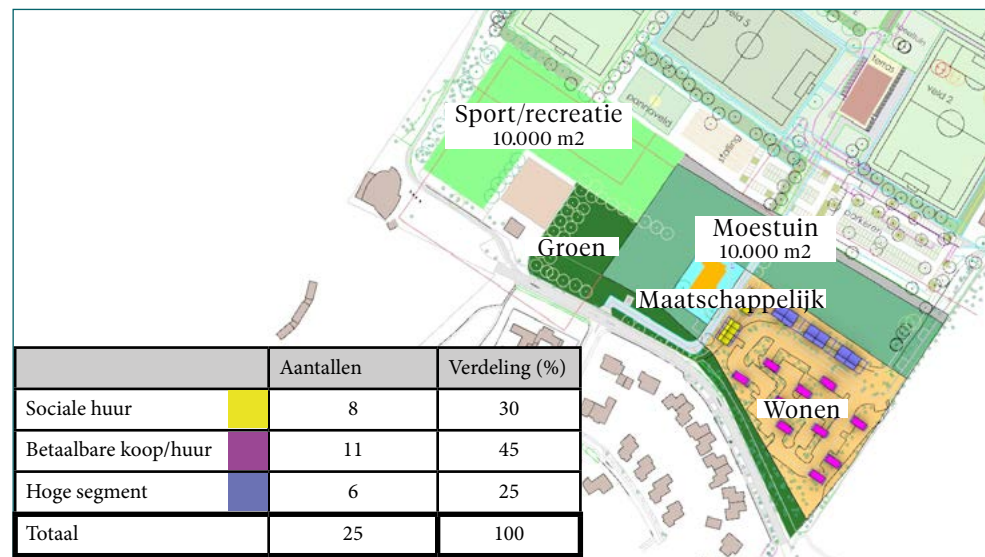
- Opstellen varianten (realistischer dan de scenario's)
- Werksessie 3: beoordelen varianten, en komen tot adviesvariant



OVERZICHT VAN VARIANTEN

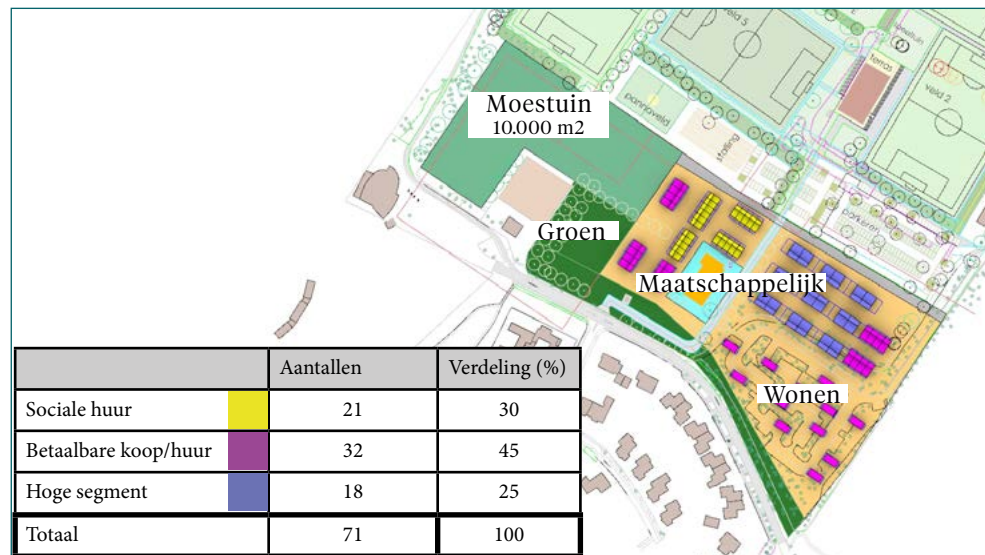


Variant 1: wonen + sport/recreatie



Variant 2: moestuin + sport/recreatie en wonen

- De varianten zijn programmatische verkenningen die de basis vormden voor de rekenmodellen.
- Op basis van de afwegingen bij de scenario's en het thema is een drietal varianten opgesteld. Deze varianten vormen de basis voor de optimale (advies)variant die we in werksessie 3 hebben opgesteld.
- Met de varianten is aanvullend onderzocht of de moestuinen aan de Airborneweg (~8.000 m2) plek kunnen krijgen in de vrijkomende gronden, zodat op de Airborneweg zelf grond vrijkomt. Dat zou die locatie, aan de noordzijde van de bestaande woonstraat, eventueel geschikt maken voor woningbouw, rekening houdend met de hinderzone van de golfbaan.
- De dichtheid van het aantal woningen is naar beneden gebracht ten opzichte van de scenario's, om in het gebied om de parkeerplaats heen, meer ruimte te geven aan het thema 'gezond buitenleven'. De dichtheid in de varianten ligt rond de 25 woningen per hectare.
- In de opzet is rekening gehouden met parkeren en infrastructuur.



Variant 3: wonen + moestuin



OVERZICHT VAN VARIANTEN: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	Variant 1: focus wonen/ sport+recreatie	Variant 2: focus wonen/moestuin/sport+recre atie	Variant 3: focus wonen/moestuin
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.690.000	1.310.000	1.680.000
Plankosten	620.000	500.000	620.000
Tijdelijk beheer	25.000	25.000	25.000
Totale kosten	2.535.000	2.035.000	2.525.000

Opbrengsten			
Woonprogramma	3.920.000	1.150.000	3.920.000
Maatschappelijk*	280.000	280.000	280.000
Moestuin	0	28.000	27.000
Sport + recreatie	53.000	53.000	0
Totale opbrengsten	4.253.000	1.511.000	4.227.000

Resultaat nominaal	1.718.000	-524.000	1.702.000
---------------------------	------------------	-----------------	------------------

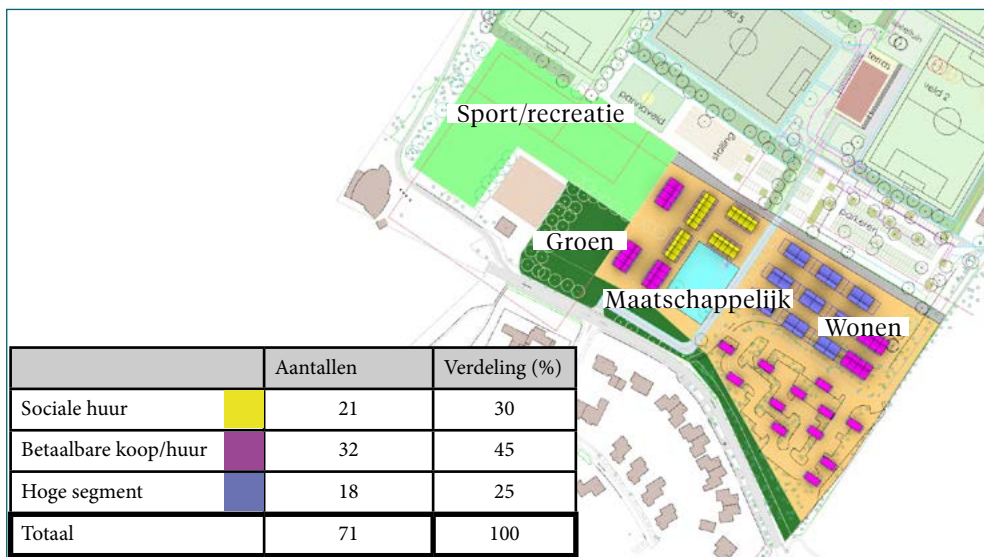
De tabel geeft de kosten, opbrengsten en het resultaat weer van de scenario's.

Deze berekeningen zijn opgesteld om een gevoel te krijgen bij het financiële resultaat. De gehanteerde uitgangspunten in de berekeningen zijn nog te globaal van aard waardoor er beperkte conclusies getrokken kunnen worden. De zeer positieve resultaten geven aan dat elke variant financieel haalbaar is. Op het moment dat de uitgangspunten concreter en gedetailleerder worden, kan dat gevolgen hebben voor de financiële resultaten.

*De opbrengsten voor de maatschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op een vaste prijs per m². Dit zijn de opbrengsten die daadwerkelijk in de grondexploitatie landen. In deze berekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verkoop van maatschappelijke gronden aan derden of andere afdelingen binnen de gemeente Renkum. Mocht de afdeling sociaal domein of vastgoed de gronden nodig hebben dan zullen deze afdelingen voor deze gronden het grondbedrijf een grondprijs moeten betalen. Gemeentebreed betaalt de ene afdeling de andere afdeling en deze prijs moet gedekt worden vanuit de Algemene Reserve. Dit levert de gemeente in zijn totaliteit dus geen opbrengst op. Hierdoor leveren de grondopbrengsten (gemeentebreed) tot een vertekend beeld. De situatie is anders op het moment dat derden de gronden gaan kopen.



AFWEGINGEN VARIANTEN

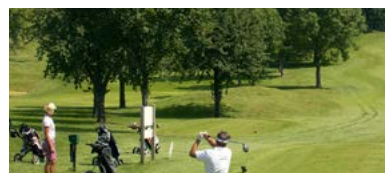


Variant 1: Wonen + sport/recreatie

De varianten zijn programmatische verkenningen die de basis vormden voor de rekenmodellen. Hierbij is het belangrijk om te benadrukken dat het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp een meer organische opzet vereist zoals de referentiebeelden verbeeldten.

De varianten zijn in werksessie 3 beoordeeld en afgewogen. Daarin zijn positieve en minder positieve elementen van alle scenario's besproken. De volgende pagina's beschrijven de afwegingen die de projectgroep daarin heeft gemaakt.

Het algemene beeld en de elementen van variant 1 zijn meegenomen naar de adviesvariant. Het directe hoofdargument daarvoor is dat het sport/recreatie programmamet wonen het beste aansluit op het huidige programma en het gebiedsthema 'Gezond buitenleven'. Ook biedt deze opzet de kans om het verkeer- en parkeerdruk in de bestaande wijk op te lossen.



Variant 2 heeft niet de voorkeur omdat in dat scenario de ruimte voor woningbouw in het ontwikkelgebied sterk wordt beperkt, terwijl we constateerden dat het ontwikkelgebied een unieke kans biedt voor woningbouw vanwege de ligging, kenmerken en grondpositie. Ook is deze variant het minst financieel aantrekkelijk.

Variant 3 heeft niet de voorkeur omdat er in dat scenario geen kans is om de verkeers- en parkeerdruk bij de golfbanen op te lossen. Indien de verkeers- en parkeerdruk op een andere manier wordt opgelost en/of er geen interesse is in een sport- of recreatieprogramma, biedt deze variant wel de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op de Airborneweg. Dit kan worden bereikt door de moestuinen te verplaatsen naar de aanwezige hinderzone op de locatie.

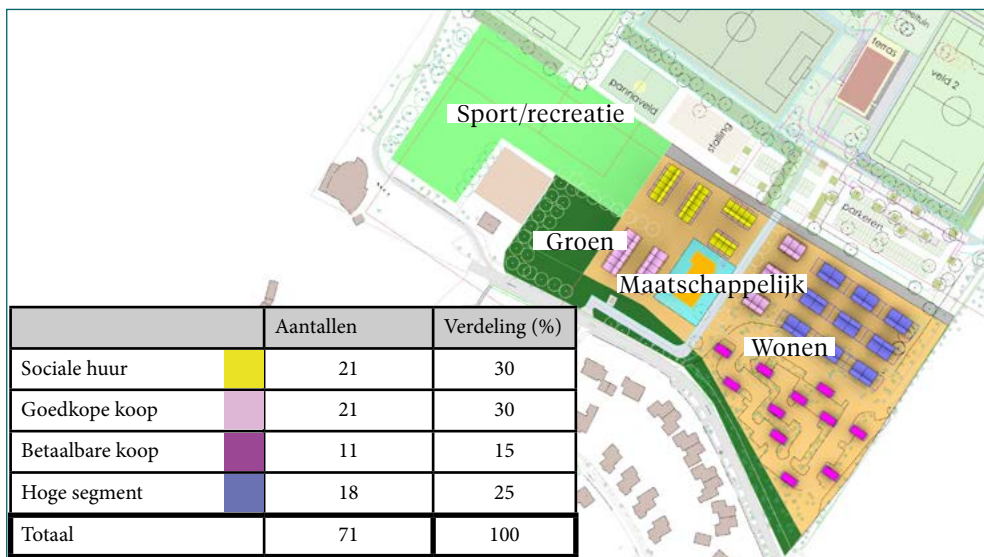
STAP 5: ADVIES



- Uitwerken adviesvariant
- Product: Verkenningnotitie



ADVIESVARIANT



Adviesvariant

Deze variant is een programmatische verkenning die de basis vormde voor het rekenmodel. Hierbij is het belangrijk om te benadrukken dat het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp een meer organische opzet vereist zoals de referentiebeelden verbeelden.

De adviesvariant is het resultaat van het proces dat in de verkenning is doorlopen. In het proces zijn elementen continu afgewogen en ofwel afgefallen of meegenomen naar de volgende fase. In directe zin is de adviesvariant een optimalisatie van variant 1.

De volgende optimalisaties zijn doorgevoerd ten opzichte van variant 1:

- Aanpassing van het woningbouwprogramma. Scenario 1B hanteerde de college-ambitie (Programma Wonen) als uitgangspunt. Omdat de mogelijkheid zich hier voordoet is er voor gekozen om ten opzichte van de verdeling uit het Programma Wonen, 5% extra goedkope koop in plaats van betaalbare koop te programmeren. Hiermee wordt optimaal bijgedragen aan de realisatie van het Programma

Het woningbouwprogramma in de adviesvariant is:

- 30% sociale huur
- 30% goedkope koop tot €278.000
- 15% betaalbare koop tot €390.000, waaronder 16 tiny houses
- 25% dure 2-onder-1-kap woningen boven €390.000

Wonen, want uit monitoring is gebleken dat juist de realisatie van goedkope koopwoningen sterk achterblijft in de gemeente Renkum.

- Een aanpassing van het oppervlakte bebouwbaar oppervlakte rondom het droogdal. In de adviesvariant komt de grens tussen het groengebied en het bebouwbare gebied overeen met de grens van het droogdal. Deze aanpassing biedt meer ontwerpflexibiliteit in het bebouwbare gebied omdat de hinderzone benut kan worden. Door het gereserveerde gebied voor groen te verkleinen, worden de vrijkomende gronden niet direct minder groen. Ter bevordering van de stedenbouwkundige opzet, is de ruimte voor sport/recreatie enigszins verkleind.

Het aantal van 71 woningen is gekozen op basis van advies en verkenning door experts financiën en gebiedsontwikkeling. In dat kader is deze inpassing tevens vergeleken met een aantal referentieprojecten in Nederland



ADVIES IN BEELD





ADVIESVARIANT: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	Adviesvariant
Sloopkosten	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.020.000
Plankosten	340.000
Tijdelijk beheer	25.000
Totale kosten	1.585.000

Opbrengsten	
Woonprogramma	3.010.000
Maatschappelijk*	280.000
Sport + recreatie	53.000
Totale opbrengsten	3.343.000

Resultaat nominaal	1.758.000
---------------------------	------------------

De tabel geeft de kosten, opbrengsten en het resultaat weer van de scenario's.

Het nominale resultaat ligt rond de 1,8 miljoen euro. De gehanteerde uitgangspunten in de berekeningen zijn nog te globaal van aard waardoor er beperkt conclusies getrokken kunnen worden. Op het moment dat de uitgangspunten concreter en gedetailleerder worden, kan dat gevolgen hebben voor de financiële resultaten.

*De opbrengsten voor de maatschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op een vaste prijs per m². Dit zijn de opbrengsten die daadwerkelijk in de grondexploitatie landen. In deze berekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verkoop van maatschappelijke gronden aan derden of andere afdelingen binnen de gemeente Renkum. Mocht de afdeling sociaal domein of vastgoed de gronden nodig hebben dan zullen deze afdelingen voor deze gronden het grondbedrijf een grondprijs moeten betalen. Gemeentebreed betaalt de ene afdeling de andere afdeling en deze prijs moet gedekt worden vanuit de Algemene Reserve. Dit levert de gemeente in zijn totaliteit dus geen opbrengst op. Hierdoor leveren de grondopbrengsten (gemeentebreed) tot een vertekend beeld. De situatie is anders op het moment dat derden de gronden gaan kopen.

- De op dit moment gebrekkige bereikbaarheid per OV leidt tot een mogelijk risico voor met name levensloopbestendige woningen;
- Stikstof kan een zeer beperkende factor zijn voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Het kan zijn dat er over een aantal jaren, wanneer het nieuwe sportpark is gerealiseerd en de gronden vrij zijn gekomen, wellicht sprake is van een andere situatie door de inspanningen die nu in den lande verricht worden om de uitstoot te verminderen;
- Netcongestie kan een zeer beperkende factor zijn voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Het kan zijn dat er over een aantal jaren, wanneer het nieuwe sportpark is gerealiseerd en de gronden vrij zijn gekomen, wellicht sprake is van een andere situatie, bijvoorbeeld door technologische ontwikkelingen;
- De financiële berekeningen en stedenbouwkundige verkenningen zijn gebaseerd op 'globale' aannames. Het doel van deze verkenning is om te verkennen wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn en wat voor financiële resultaten dat kunnen opleveren. Er is geen rekening gehouden met eventuele bandbreedtes. De opdracht vanuit de Raad van gemeente Renkum was dan ook om te analyseren wat financieel en ruimtelijk allemaal mogelijk is. Wanneer de Raad besluit om de planvorming nader te detailleren dan bestaat het risico dat de ruimtelijke inpassen en financiële resultaten sterk afwijken dan is opgenomen in deze verkenningstudie. Dit kan

worden veroorzaakt doordat de diverse ambities en het programma veranderen t.o.v. deze verkenning wijzigen. Verder is er een risico dat de begrenzing van het gebied verandert en/of dat er onderdelen aan het plan toegevoegd moeten worden. Ook veranderende marktomstandigheden en prijsontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen. In deze verkenning geen rekening gehouden met deze risico's of eventuele veranderingen.

VERVOLGPROCES

Deze verkenning is niets meer of minder dan een verkenning. Het geeft de gemeente inzicht in de mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor de vrijkomende gronden. Noch de gemeente, nog een andere partij kan er rechten of plichten aan verbinden.

De verkenning zal wel als basis gebruikt worden voor een aantal, door de raad vast te stellen, kaders voor de toekomstige ontwikkeling. De kaders die de raad vast stelt worden wel bindend voor het ontwerp- en participatieproces dat de gemeente daarna zal doorlopen met de omgeving. Deze kaders bepalen welke ruimte de gemeentelijke organisatie heeft om mee te bewegen met bijvoorbeeld de inbreng van belanghebbenden, ontwerpers en/of bestuurders. Of met voortschrijdende inzichten of marktontwikkelingen. Om te zorgen dat er ruimte en flexibiliteit is om mee te bewegen zullen de vast te stellen kaders niet direct aansluiten bij de adviesvariant, maar veel algemener van aard zijn. Slechts de hoofdlijnen worden vast gelegd. Dat neemt niet weg dat de inzichten die deze verkenning heeft opgeleverd, ook in het vervolgproces gebruikt kunnen worden om verdere richting te bepalen.

Na vaststelling van de kaders, wordt het projectplan weer bijgewerkt. Onder andere wordt er over een ontwikkelstrategie nagedacht. Ook wordt een participatieplan opgesteld waarin het doel van de

participatie wordt beschreven en hoe dit tot uitvoer gebracht wordt bij de uitwerking van de plannen. Binnen de gestelde financiële en programmatische randvoorwaarden wordt zoveel mogelijk ingezet op het benutten van de kennis en creativiteit die in het gebied aanwezig is om te komen tot een optimale inrichting. Vervolgens wordt het ontwerp- en participatietraject gestart, waarbij de samenwerking met belanghebbenden wordt gezocht en het ontwerp gaandeweg het proces wordt aangepast. De raad legt op basis van het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp meer gedetailleerde kaders vast. De gedetailleerde kaders geven genoeg detaillering om een omgevingsplan op te kunnen stellen.

Daarna kunnen de procedures die horen bij het op- en vaststellen van een omgevingsplan, gestart worden. Het omgevingsplan maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk. Binnen deze planologische procedures is er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar en beroep.

Colofon

Deze verkenning is opgesteld door
Arcadis | Over Morgen in opdracht
van de gemeente Renkum.

Arcadis | Over Morgen

Joris Bokhove, Inge van Dijk,
Milou van Min, Maarten Buisman

Piet Mondriaanlaan 26
3812 GV Amersfoort
T: +31 6 82323881
E: joris.bokhove@arcadis.com
www.arcadis.com

Opdrachtgever:

Gemeente Renkum

Wout Janssen

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek
T: (026) 33 48 111
www.renkum.nl

Februari 2024

opgesteld door

 **ARCADIS** | **OVER MORGEN**

in opdracht van



Gemeente Renkum